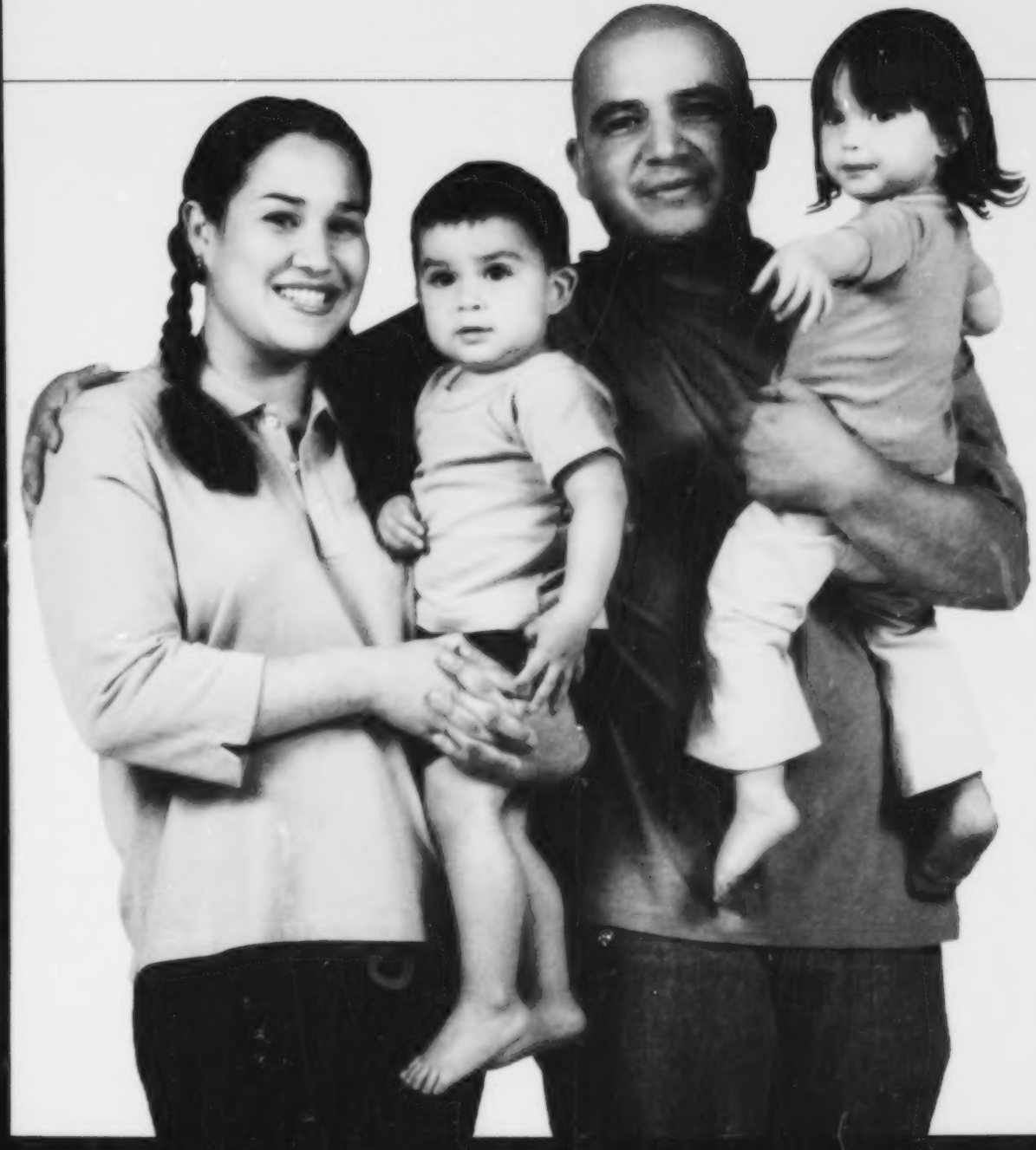
TABLED DOCUMENT NO. 27 15(3) TABLED ON MAR 31 2004

ANNUAL REPORT 2002/2003



promoting independence

NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

105-00433/

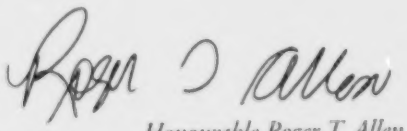
independence · dignity · health · security

As many of the north's aboriginal people move toward self-government, northerners are realizing increased independence. The Northwest Territories Housing Corporation is committed to empowering northerners through programs designed to meet their unique needs. Through partnerships that respond to housing needs and reduced reliance on government, the Corporation's mandate is to provide suitable, adequate and affordable housing. The Northwest Territories Housing Corporation is committed to helping northerners and encouraging independence so they can live healthy, secure, dignified and independent lifestyles.

The Honourable Glenna Hansen, Commissioner
Government of the Northwest Territories

Dear Madam:
I have the honour of presenting the Annual Report for the Northwest Territories Housing Corporation, covering the period April 1, 2002 to March 31, 2003.

Respectfully submitted,



Honourable Roger T. Allen
Minister responsible for the Northwest Territories Housing Corporation

contents

Messages	2
Programs & Services	5
Programs & Initiatives	6
Special Initiatives	7
Corporate Goals	8
Preparing for Change	8
Economic Development	9
Financial Responsibility	10
Human Resources	10
Aboriginal Self-Government	11
Our People	12
Affirmative Action	12
Profiles	13
Financials	17

a message from the Minister

Developing homes that are suitable for severe northern weather is an ongoing challenge. Ensuring that northerners have access to homes that are safe, sufficient and appropriate remains the focus of the Corporation's efforts, as we strive to promote northern employment and business development.

The Corporation provides a wide variety of programs to assist northerners in obtaining housing that meets their individual needs for shelter, for security, personal well being, and independence. The Corporation also recognizes the need to interact with people, families and communities so that housing solutions can be found. We continue to work in partnership with aboriginal groups by providing assistance with the management of housing, while encouraging community leaders to provide input and direction on how to best deliver housing solutions.

The Corporation continues its goal of providing suitable, adequate and affordable housing to residents of the Northwest Territories. By continuing to develop programs to address individual obstacles that northerners face, the Corporation is helping people to make independent decisions so that they have the tools to make their own housing choices.

Honourable Roger T. Allen

a message from the President

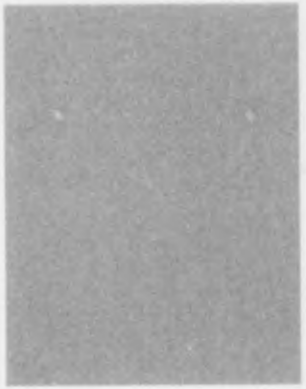
Northern residents continue to face challenges that are as unique as the territory that we live in. The Northwest Territories Housing Corporation recognizes these challenges, and for this reason we have tailored our programs to better meet individual needs, by helping residents attain suitable, affordable and adequate housing.

A good home serves as a cornerstone to healthy, secure, dignified and independent lifestyles. The Corporation will continue to work in partnership with clients, encouraging residents of the Northwest Territories to participate in decisions concerning housing solutions.

The Corporation has a long history of partnering with communities and aboriginal groups. Our recent initiative, the Universal Partnership Agreement, is one of the solutions the Corporation is implementing to assist communities to assume the role of providing housing for their residents and to stimulate the local economic development of communities.

The Corporation continues to be dedicated to enabling its clients to achieve their own independence and to assist communities with building housing capacity. The Corporation remains committed to helping people make good housing decisions, so that residents of the NWT continue to make autonomous housing choices.

Tom R. Beaulieu, President



programs and services

People Working Together

What is the Northwest Territories Housing Corporation?

Ensuring that families and individuals have a secure, adequate and suitable place to live is the main focus of the Corporation's efforts. The Corporation is a crown corporation of the Government of the Northwest Territories working to improve housing conditions and standards. The Corporation supports 23 Local Housing Organizations (LHOs) across the NWT. LHOs provide, maintain, manage and develop housing program options for their residents. Working with our community partners to identify housing solutions and new ideas is how the Corporation helps families become independent.

The Corporation continues to provide a wide variety of housing programs. All our programs work towards the same goal: providing housing solutions that offer suitable, adequate and affordable shelter options. More and more the Corporation is utilizing local ideas to find solutions to housing concerns. Often these are the solutions that are most effective and progressive in building the North.

Meeting the housing needs of all Northerners continues to be a challenging task. Our commitment to developing homes that are appropriate for our harsh weather conditions, combined with a lack of funding resources and the high cost of construction in the North, continues to present challenges.

programs and initiatives

The Northwest Territories Housing Corporation provides a diverse range of programs for eligible residents. We strive to ensure that our programs will provide residents of the Northwest Territories with suitable, adequate and affordable housing.

- Expanded Downpayment Assistance Program: assists families to obtain homeownership by providing a down payment or loan.
- Independent Housing Program: assists people with housing problems to obtain modest homes where existing housing programs do not meet their needs.
- Senior Citizens Home Repair Program: assists Senior Citizen's who own and occupy their own home, with a loan to repair or improve the condition of the client's home.
- Sale of Housing Materials Program: assists clients with the organization and the shipping of building materials.
- Elders on the Land: provides modest shelter for people who pursue a traditional lifestyle and live outside community boundaries.
- Senior and/or Disabled Preventive Maintenance Initiative: provides a forgivable loan to clients for annual maintenance servicing and minor repairs to their unit.
- Sale of Public Housing Initiative: assists clients to purchase their Public Housing units and become homeowners.
- Pile Repair Program: assists clients in existing homes to undertake repairs to their wood piling foundations to restore the structural integrity of the foundation.
- Loan Guarantee Program: assists clients to purchase, build or repair a house on Indian Affairs Branch Land.
- Home Adaptations for Seniors Independence: provides financial assistance to clients to carry out minor adaptations to their home.
- Homeowner Residential Rehabilitation Assistance Program: provides financial assistance to low-income homeowners who need to make repairs to their homes.
- Emergency Repair Program: assists clients in existing private homes to undertake emergency repairs that are required for the safe occupancy of the house.
- Shelter Enhancement Program: provides financial assistance to sponsors of shelters for women and children, who are victims of family violence, for repairs and improvements.
- Public Housing Program: provides subsidized rental housing to individuals or families in Core Housing Need. Public Housing includes units for families, single persons and Senior Citizens.
- Rent Supplement Program: assists households in need to obtain affordable, adequate and suitable rental housing by subsidizing rents.
- Senior Housing Initiatives: provides more suitable, affordable and adequate housing for Seniors through Homeownership and Public Housing programs.

special initiatives

Special Initiatives in 2002/2003

The Corporation continues to encourage and support the use of local ideas to respond to housing concerns. Local solutions are an effective way to meet the needs of the communities, and for people to help themselves in order to live independently. In 2002/2003, the Corporation structured its activities in order to implement the following initiatives:

The Affordable Housing Strategy:

The Affordable Housing Strategy was created in order to execute the development and construction of approximately 750 to 800 houses over the next five years. The new units will be delivered through several programs, and include a mix of seniors and public housing, Independent Homeownership and Expanded Downpayment Assistance programs. There were several initiatives specifically developed, and several existing programs and initiatives that were expanded in order to support a broader Affordable Housing Strategy.

The Universal Partnership Agreement:

The Corporation is committed to working in partnership with communities and aboriginal organizations through a new partnership agreement. The implementation of the Universal Partnership Agreement (UPA) supports the Corporation's mandate to assist communities to assume the role of providing housing for their residents and also to stimulate the local economic development of communities.

The Corporation has a long history of partnering with communities and aboriginal groups. These partnerships have been developed from numerous agreements with wide variances. The UPA builds on current programs delivery through Local Housing Organizations and recognizes opportunity for growth and capacity development. The UPA provides the community or aboriginal group with increased flexibility and decision-making ability at the local level.

The Corporation has established a team within its Headquarters Division to renew management agreements with Local Housing Organizations with the introduction of the new and flexible Universal Partnership Agreement.

corporate goals

The Northwest Territories Housing Corporation supports the goals of the Government of the Northwest Territories. The Corporation has developed a set of goals, which we continually strive to meet.

- Improve the housing conditions for low and moderate-income households in the NWT.
- Improve the social housing system to become more flexible and responsive to the needs of the people of the NWT.
- Increase the impact of the housing industry on NWT employment and business development.
- Assist with increasing the supply of private rental housing units across the NWT.
- Providing suitable, adequate and affordable housing to residents also helps improve health and wellness for individuals and families. In conjunction with our community partners, the Corporation will continue to support these critical goals.

preparing for change

The Northwest Territories Housing Corporation has responded to many changes in the north and has prepared for them. The Corporation has many current activities and programs in place to respond to these changes. The Corporation is well positioned to deal with future challenges.

economic development

Resource and economic development initiatives could provide substantial economic growth in the Northwest Territories with significant economic benefits to its residents. Large-scale resource development projects are pending over the coming years. For example, the DeBeers diamond project at Snap Lake and the construction of the Mackenzie Valley Pipeline.

Economic development has and will continue to create a steady influx of new residents to the territory. The challenge for the Corporation, along with its community partners, is to maintain the economic growth by promoting the availability of adequate, suitable and affordable housing for residents of the Northwest Territories.

Specifically, new employment opportunities may put strains on regional centres already experiencing shortages in private housing options. The Corporation has been addressing this challenge through a number of programs and initiatives including the expansion of the Expanded Downpayment Assistance Program (EDAP) in tax-based communities and Corporate Loan Guarantees on Interim Financing.

The Corporation's focus on local delivery, with the help of our local community partners, has enhanced our ability to address the specific challenges of economic development, at the community level.

financial responsibility

The GNWT faces considerable financial constraints with revenues not keeping pace with the demand for programs and services. Revenues from taxation offer limited financial relief as the territory has a relatively small tax base compared to its spending needs. The GNWT requires effective organization of resources to efficiently deliver its programs.

The Corporation effectively manages its operations at headquarters with only 6 percent of the Corporation's budget expended at headquarters. The role of headquarters is primarily a support mechanism for regional and community delivery by our local housing partners.

human resources

The Corporation has developed and implemented a staff satisfaction survey. The survey has been used to determine new ways that the Corporation can enrich the work environment for its staff and has developed effective initiatives to improve employee morale.

As well, the Corporation provides complete human resources services to community housing organizations. The array of human resources services to communities includes: recruitment of staff, classification of positions, labour relations advice, Affirmative Action strategies, employee assistance, and management training.

promotion of aboriginal self-government

The Federal Government has been negotiating comprehensive land claims agreements with aboriginal peoples in the NWT since the mid-70's. These agreements focus primarily on issues of land, resources, wildlife management and financial compensation.

Self Governments, upon completion of their agreements, may be expected to implement their authorities as soon as possible and to build their capacity. The GNWT will be challenged to adjust to new roles and operations after implementation and find effective working relationships with aboriginal and partnership governments. The GNWT must be flexible enough to accommodate changing jurisdictions and the transfer of varied levels of program and service delivery.

The Corporation has partnership agreements in place with local housing organizations to deliver housing options to residents. To remain current, the Corporation has developed a Universal Partnership Agreement (UPA) and is currently negotiating with local community governments and organizations wanting to assume local delivery of Corporation programs and services.

The UPA allows for a one-window approach with increased decision-making ability at the local level. This flexibility provides a seamless transition to Self-Government and is another example of the Corporation's dedication to fiscal efficiency, and local participation.

The Corporation, through the signing of UPAs with community governments, is committed to assisting our partners to develop their community capacity. In this regard, the Corporation and its partners jointly conduct capacity assessments and develop training plans; including estimated costs and, when requested, human resources support.

Also important with regard to Aboriginal Self-Government is devolution. Devolution is the transfer of legislative powers, programs and responsibilities associated with the Department of Indian Affairs and Northern Development (DIAND) to the GNWT.

This procedure has no direct impact on the Corporation. However, the notion of developing housing capacity for aboriginal people at the local level, by means of Self-Government, continues to influence the planning and response of the Northwest Territories Housing Corporation.

our people

We are committed to providing training and development opportunities to assist our employees in achieving their personal and professional goals. The reasoning is simple: improving the skills of Corporation staff improves our ability to deliver housing services to the people of the Northwest Territories.

The Corporation continues to consider Local Housing Organization staff training and development a top priority. Community delivery organizations play a critical role in the front-line delivery of housing, and having well-trained staff is a critical component.

affirmative action

The Corporation supports the Government of the Northwest Territories Affirmative Action policy. This policy aims to create a GNWT workforce that is representative of the makeup of the territorial population and provides specific groups with employment and job advancement opportunities. The groups include:

- Aboriginal people born in the NWT;
- Aboriginal people born outside the NWT but who have lived half their life in the NWT;
- Women in management and/or non-traditional occupations;
- Disabled persons; and
- Long-term northern residents.

The Corporation continues to recruit affirmative action candidates for available positions. This year over 67% of Corporation employees held Affirmative Action status and over 65% of management positions were occupied by Affirmative Action candidates.

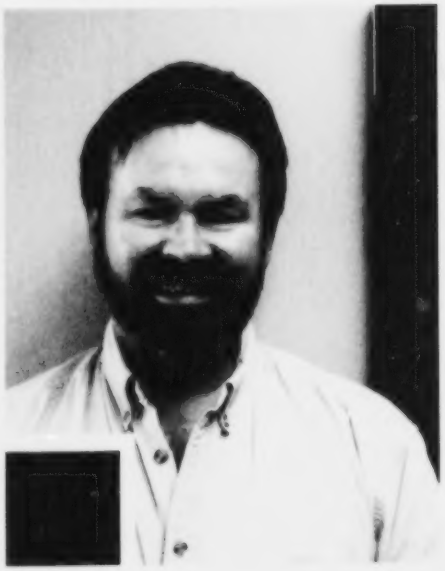
Materials Management Section profile

Materials Management is a cohesive and effective section of the Northwest Territories Housing Corporation. The section staff has been working together for a combined 80 years and brings valuable experience and training to this important area. Stella Kenny, the materials management assistant, has worked in the section for 23 years, while Ron Gelinas, the materials management officer, and Mel Lafferty the manager, have worked in the division for 20 and 21 years respectively. The other member of the division, Lee McGriesh, the previous manager, began working in Materials Management in 1986 and is currently on a two-year secondment "After 16 to 21 years of working together, we've become a tight knit group and are very comfortable with one another, almost like a family in some way. It has made for a great working environment," says Stella Kenny. "Imagine going in to work day after day, for 21 years and working with the same group of people whose company you enjoy. After awhile, you do feel like you're a family, we just don't go home together at 5:00 p.m. that's all" she adds.

The Materials Management Section is responsible for purchasing most of the Corporation's housing materials for housing projects; capital equipment needs like vehicles, computers, and photocopiers. The division also purchases printed office stationery supplies needed to keep the Corporation's five districts and Yellowknife offices going.

"Our biggest challenge, however, is working around mother nature in the winter. For our winter road material delivery programs to be successful, we need cold weather to form thick ice on the smaller lakes. These frozen lakes then become part of the roads required to access certain isolated communities. The colder the weather the better; this forms thicker ice which allows us to move heavier loads in fewer trips," explains Ron Gelinas. "Delivering food, fuel and housing materials on these ice roads is less expensive than the cost of flying in these goods, and these savings are in turn passed on to the local consumer," explains Mel Lafferty. The Materials Management Division is always diligent about watching their prices. "We feel good knowing that we've done our best to get the best price for our clients; that is our job," stresses Mel Lafferty. "I like to feel that we've done good by our clients over the years." This job allows us to feel good about what we are doing," notes Mel.

Brian Hebert



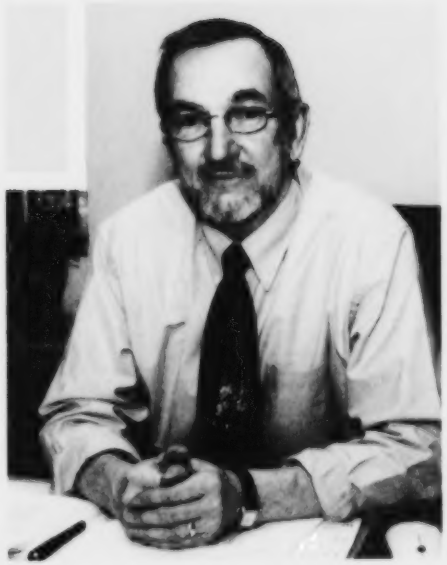
Brian Hebert is long time employee at the Corporation, having worked here for more than nineteen years. He came to the Corporation as a Program Officer in 1984. "The role of the position then was much more comprehensive. We were land administrators, finance officers, material managers and sometimes technical officers all rolled into one," says Brian. Currently, Brian works in the South Slave District, and is a Programs Manager and resident of Hay River.

Brian enjoys his job, particularly because it allows him to work with the people in the communities. "I really appreciate the opportunities I've had to be creative in the development of programs, methods and systems that fulfill our mandate to provide suitable, adequate and affordable housing to clients. Achieving growth in these areas has been very important to me," Brian adds.

Over the years, Brian has seen the Corporation undergo many changes. "The most significant change is probably our growing ability to communicate and exchange information through technology," says Brian. He also underlines the benefits to the clients that directly result. "Through technology available today we are able to make improvements to our housing designs that make them more efficient and affordable."

Though he has experienced the growth and change of the Corporation, Brian does not feel that the ultimate goal or direction has greatly changed. "Essentially, the job of delivering affordable housing is not going to change that much. Developing meaningful partnerships with the communities and accruing the potential and economic benefits is, and I believe will remain, our prime directive."

Clarence Emberley profile



"I could never have accomplished what I have in any other government department," says Clarence Emberley, who has been an employee of the Northwest Territories Housing Corporation for over 17 years. "As a Corporation we have less red tape. It's much more personal here; we're like a family." Clarence adds. He first came to set up the Maintenance Management System in 1985 in the South Slave District. In 1987, he became Manager of Maintenance, and has lived in Yellowknife ever since. His dedication to the Maintenance Management Operations System earned him the nationally recognized "Northern Housing Recognition Award" in 2000 from the Canada Mortgage and Housing Corporation.

Clarence is now the Executive Advisor to the President. Among other things, the job allows him to work directly with clients. "I like to be able to help the clients. Helping a single parent or a senior who is fighting all the elements makes any challenges we face worthwhile."

In his years at the Corporation, Clarence has seen it grow and change. "Initially, the Corporation was involved in a lot of 'doing' – we used to hire people to go in and do the work. Now, we focus more on facilitating Local Housing Organizations (LHOs) in the delivery of these types of services. We are in more of a training mode. We more or less provide advice, assistance and technical support to the LHOs."

Though housing needs will continue to increase in the current economic conditions, Clarence feels that we will continue to provide adequate and affordable housing through initiatives such as the Universal Partnership Agreement. "Through our partnership agreements, our delivery is going to be managed at the local level. As part of this initiative, we are giving advice and support to the communities, so they can make their own decisions in housing."

long service awards

- *Laurie Fernandez* — *10 years*
- *Billie Arden* — *10 years*
- *Don Jossa* — *10 years*
- *Arie Keppel* — *20 years*
  (includes service with the Government of the NWT)

The Northwest Territories Housing Corporation is committed to providing residents of the NWT with the opportunity to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle. However, our programs and services could not be developed and delivered without the relentless efforts of the Northwest Territories Housing Corporation staff. The Corporation would like to commend and thank all staff members for their outstanding service they continue to provide to the public on behalf of the Corporation and the Government of the Northwest Territories.

financials

MARCH 31, 2003
NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

financials Management Discussion & Analysis

The following is a discussion of the financial condition and results of operations of the Northwest Territories Housing Corporation for the twelve-month period ending March 31, 2003. The discussion should be read in conjunction with the Financial Statements included in this report.

BACKGROUND

As mentioned earlier, the Northwest Territories Housing Corporation is a Territorial Crown Corporation, established under the Northwest Territories Housing Corporation Act. The Corporation is committed to working in partnership with communities and to provide opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided to all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle. The Corporation's principal objective is to develop, maintain and manage housing programs in the Northwest Territories. Pursuant to provisions of the Northwest Territories Housing Corporation Act, the Corporation is dependent upon the Government of the Northwest Territories (GNWT), either directly or indirectly through guarantees, for the funds required to finance the net cost of its operations, for capital projects and the recovery of staff housing expenditures.

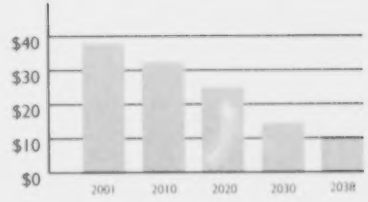
OVERVIEW

2002/2003 presented many challenges for the Corporation; from stimulating and promoting private markets in smaller communities to supporting more mature housing markets in the larger centres. As well, the Corporation delivered programs to deal with the specific problems of particular client groups like seniors and singles. 2002/2003 marked the first year of the Corporation's Affordable Housing Strategy aimed at constructing up to 800 new units over a five-year period. The Corporation affirmed its commitment to working in partnership with communities and aboriginal groups by developing the Universal Partnership Agreement (UPA). The UPA is an enhanced agreement with our partners that allows room for growth, flexibility and greater decision-making ability.

CHALLENGES

Declining CMHC Funding

The federal government, through CMHC, currently provides $33.2 million annually to the Corporation in combined amortization payments and operation and maintenance funding for the existing public housing portfolio. In the fiscal year 2003/04, Operations and Maintenance (O&M) funding will begin to decline. O&M contributions totalled $21,188,887 in 2003. By 2038, contributions will decline to zero. In order to maintain the existing public housing portfolio, the Housing Corporation will have to make up the shortfall in operation and maintenance funding or dispose of the houses.



financials Management Discussion & Analysis

FINANCIAL PERFORMANCE

TOTAL ASSETS

The NWT Housing Corporation's total assets increased marginally in 2002/03 by $2.6 million or 1.6%. This increase was primarily due to increased accounts receivables from Canada Mortgage and Housing Corporation under the Affordable Housing Agreement and the purchase of fixed term investments during the year.

RESULTS OF OPERATIONS

EXPENSES

Total expenses increased by $7.9 million during 2002/03. These changes are discussed in the following paragraphs.

RENTAL HOUSING PROGRAMS

The cost to operate our public housing portfolio has increased by $1.8 million in 2002/03. The main increase relates to higher electricity rates charged to our local housing organizations and the provision of new leased public housing units coming on stream from the private sector. During the year, the Corporation also built 14 seniors units and 1 Northern Rental Replacement. The modernization of our aging public housing stock continues to be a priority of the Housing Corporation.

HOMEOWNERSHIP PROGRAMS

In 2002/03, the Housing Corporation expanded our delivery of Homeownership Programs resulting in an increase of $5.3 million over the previous year. The major areas where we increased financial support to our homeownership clients were in the Expanded Down Payment Assistance Program, Independent Housing and the Senior Citizens Home Repair Program. Through these homeownership programs, we provided 190 new homes and completed 698 repair projects including assistance to 243 Seniors/Disabled families under our preventative maintenance program.

ADMINISTRATION

Administration costs increased by $.8 million in relation to the past year primarily due to collective bargaining approved increases and other salaries and benefits costs.

financials Management Discussion & Analysis

ADMINISTRATION OF GOVERNMENT STAFF HOUSING

The Housing Corporation provides property management services by contract to the Financial Management Board Secretariat for the GNWT Staff Housing Program. There was little change in activity between 2001/02 and 2002/03.

REVENUES AND RECOVERIES

The Revenues and Recoveries section increased by $.3 million in 2002/03 primarily due to additional income generated through the sale of the Corporation's maintenance programs, administration fees from the Affordable Housing Program and salary recoveries through the GNWT internship program.

GOVERNMENT CONTRIBUTIONS

Approved contributions from the Government of the Northwest Territories (GNWT) are dependent upon actual expenses incurred for the year. As disclosed in Note 8, the Housing Corporation started with $1.7 million in unspent appropriations from the GNWT and ended with $1.1 million, a reduction of $.5 million.

Federal contributions, as provided under the Social Housing Agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), remained stable. However, they will start to decline next year as the mortgages are paid out and the funding agreements expire. An additional CMHC contribution of $1.8 million was received under the second year of the Affordable Housing Agreement.

ACCOUNTS RECEIVABLE

Pursuant to Section 84 of the Financial Administration Act, any asset, debt or obligation written off under Section 82 during the financial year that exceeds $500 must be reported in the annual report of the public agency. During 2002-2003, the Northwest Territories Housing Corporation approved for write-off the following tenant rental arrears and other bad debts. The Board of Directors of each Local Housing Organizations (LHOs) of the NWT approves the arrears write-offs.

The arrears and bad debts write-offs listed below are considered un-collectible for a number of reasons. The tenant may be deceased or has moved and cannot be traced. In some cases, early record keeping has been insufficient to make a case for collection, or the arrears are over six years old.

WRITE-OFFS – TENANT RENTAL ARREARS

CLIENT	COMMUNITY	AMOUNT
Otokiak, Lawrence	Norman Wells	$ 2,567
Clemert, Manny	Tulita	1,341
Clement, Freddy	Tulita	614
Andrew, Peter	Tulita	1,347
Wrigley, Bruce	Tulita	1,918
Kelly, Doris	Tulita	2,009
Martin, Monica	Tulita	1,409
Peter, Selena	Tulita	1,464
Tambour, Florence	Hay River	780
Jones, Garrett	Hay River	627
Braathen, Eric	Hay River	773
Gardiner, David	Hay River	1,758
Hodge, K/Mandeville, J	Hay River	1,022
Landry, Irene	Hay River	1,261
Hobson, Bernedatte	Hay River	514
Sabourin, Angie	Hay River	2,438
Klause, Mavis	Hay River	680
Beaulieu, Henry	Hay River	626
Browning, Rosie	Hay River	1,323
Whitnack, Janette	Hay River	3,007
Tonka, Gerald	Hay River	768
Adams, J/Kpoichans, D	Hay River	2,153
Lucas, Louisa	Hay River	2,408
Sabourin, Janice	Hay River	1,854
McKay, Sherry	Hay River	2,833
Studney, Diane	Hay River	1,330
Kipling, James	Hay River	1,564
Adams, Mary Jane	Hay River	1,075
Heron, Lorna	Hay River	1,489
Hiebert, Jerry	Hay River	1,907
Cayen, Gwen	Hay River	544
Gairdner, Dacia	Hay River	4,282
Montgomery, Natasha	Hay River	5,305
Carnell, Carol	Hay River	803
Buggins, Angeline	Hay River	563
Martel, Marie	Hay River	946
Robertson, Louise	Hay River	2,282
Lumbek, Marie	Hay River	556
Norn, Steven	Hay River	534
Ruttle, William	Hay River	10,496
Brown, Charlene	Hay River	803
Edwards, Frank Sr.	Aklavik	2,202
Hansen, Roiy	Aklavik	1,621
Alexei, Jeanie	Fort McPherson	512
Blake, Arthur	Fort McPherson	1,129
Blake, Leslie	Fort McPherson	1,503
Bonnetplume, Lena	Fort McPherson	1,052
Koe, Ruby	Fort McPherson	759
Reindeer, R/Blake, L	Fort McPherson	906
Snowshoe, Lillian	Fort McPherson	872
Total		**$ 82,529**

financials Management's Responsibility for Financial Reporting

To the Honourable Roger Allen
Minister Responsible for the
Northwest Territories Housing Corporation

The accompanying financial statements have been prepared by Management in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. management is responsible for the integrity and objectivity of the data in these financial statements and, where appropriate, the statements include estimates and judgements based on careful consideration of information available to Management.

Management has developed and maintains books of accounts, records, financial and management controls, information systems and management practices. These are designed to provide reasonable assurance as to the reliability of financial information, that assets are safeguarded and controlled and that transactions are in accordance with the Financial Administration Act, the Housing Corporation Act and policies of the Corporation. The Corporation's management recognizes its responsibility for conducting the Corporation's affairs in accordance with the requirements of applicable laws and sound business principles, and for maintaining standards of conduct that are appropriate to a Territorial Crown Corporation.

The Auditor General of Canada provides an independent, objective audit for the purpose of expressing her opinion on the financial statements of the Corporation. She also considers whether the transactions that come to her notice in the course of this audit are, in all significant respects, in accordance with the specified legislation.

Tom R. Beaulieu
President

J.B. (Jeff) Anderson, CGA, CPA
Chief Financial Officer
Finance and Corporate Services

Yellowknife, NT
June 13, 2003

financials Auditor's Report

Auditor General of Canada
Verificatrice generale du Canada

To the Minister of the
Northwest Territories Housing Corporation

I have audited the balance sheet of the Northwest Territories Housing Corporation as at March 31, 2003 and the statements of operations, deficit, and cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material aspects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2003 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. As required by the *Financial Administration Act*, I report that, in my opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in my opinion, proper books of account have been kept by the Corporation, and the financial statements are in agreement therewith and the transactions of the Corporation that have come to my notice during my audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part IX of the *Financial Administration Act* and regulations and the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and regulations.

Roger Simpson, FCA
Principal
for the Auditor General of Canada

Edmonton, Canada
June 13, 2003

financials

Balance Sheet as at March 31, 2003

(in thousands of dollars)

	2003	2002
ASSETS		
Current		
Cash	$ –	$ 231
Short-term investments (Note 3)	14,705	14,984
Accounts receivable (Note 4)	9,312	6,191
	24,017	21,406
Fixed-term investments (Note 3b)	2,010	–
Investment in housing projects		
Land and buildings (Note 5a)	125,802	127,331
Mortgages receivable (Note 5b)	3,380	3,779
	129,182	131,110
Property and Equipment (Note 6)	4,304	4,381
	$ 159,513	$ 156,897
LIABILITIES		
Current		
Bank indebtedness	$ 1,161	$ –
Accounts payable (Note 7)	10,221	7,312
Due to (from) the Government of the Northwest Territories (Note 8)	1,141	1,690
Current portion of long-term debt and capital leases	4,454	4,041
	16,977	13,043
Long-term debt (Note 9)	89,917	94,016
Deferred capital contributions (Note 10)	44,792	43,280
Obligation under capital leases (Note 11)	8,491	8,844
Employee future benefits	1,255	1,187
	161,432	160,370
EQUITY		
Accumulated deficit	1,919	3,473
	$ 159,513	$ 156,897

Contingencies and committments (Notes 16 & 17)

Approved by management:

President

Chief Financial Officer

The accompanying notes form an integral part of the financial statements

financials

Statement of Operations for the year ended March 31, 2003

(in thousands of dollars)

	2003	2002
EXPENSES		
Rental housing programs		
Contributions for social housing	$ 32,866	$ 30,792
Interest on long-term debt	10,458	10,661
Amortization	6,866	7,080
Repairs, maintenance and other costs	4,748	4,625
Homeownership programs		
Homeownership grants and contributions	9,230	4,504
Mortgage subsidies	4,812	4,772
Provision for impaired mortgages	1,579	1,028
Administration (Note 15)	12,988	12,199
Administration of government staff housing	403	431
	83,950	76,092
REVENUES AND RECOVERIES		
Other revenue and recoveries	1,343	1,074
Investment revenue	793	502
Recoveries from government for staff housing	374	412
Mortgage interest revenue	237	328
Gain on disposal of capital assets	661	490
Recovery of prior year grants	238	561
	3,646	3,367
Net cost of operations prior to government contributions	80,304	72,725
GOVERNMENT CONTRIBUTIONS		
Government of the Northwest Territories	41,634	35,045
Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 14)	33,545	33,533
Amortization of deferred capital contributions	2,583	3,064
	77,762	71,642
NET COST OF OPERATIONS	$ 2,542	$ 1,083

The accompanying notes form an integral part of the financial statements

financials

Statement of Deficit for the year anded March 31, 2003

(in thousands of dollars)

	2003	2002
Accumulated deficit at beginning of year	$ 3,473	$ 5,427
Net cost of operations – unfunded items	2,542	1,083
	6,015	6,510
Contributions from the Government of the Northwest Territories		
Acquisition of non-depreciable capital assets	(3,861)	(2,818)
Long-term debt principal repayment (Note 8)	(235)	(219)
	(4,096)	(3,037)
Accumulated deficit at end of the year	$ 1,919	$ 3,473

The accompanying notes form an integral part of the financial statements

financials

Statement of Cash Flows for the year ended March 31, 2003

(in thousands of dollars)

	2003	2002
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Cash received from:		
Government of the Northwest Territories (GNWT)	$ 41,464	$ 36,531
Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)	29,892	30,513
Miscellaneous revenue and recoveries	1,984	1,929
	73,340	68,973
Cash used for:		
Contributions for social housing	(32,176)	(30,656)
Administration	(12,748)	(12,241)
Interest on long-term debt	(10,454)	(10,672)
Mortgage subsidies	(3,539)	(4,965)
Repairs, maintenance and other costs	(4,748)	(4,625)
Homeownership grants and contributions	(9,369)	(4,295)
Administration of government staff housing	(403)	(431)
	(73,437)	(67,885)
Net cash provided by (used for) operating activities	(97)	1,088
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Contribution from GNWT for capital assets	7,956	10,048
Contribution from CMHC for loan repayment	3,404	3,061
Repayment of long-term debt and capital leases	(4,039)	(3,597)
Net cash provided by financing activities	7,321	9,512
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES		
Mortgage payments received	758	474
Sale of capital assets	1,032	2,183
Capital assets purchased	(8,675)	(13,786)
Fixed-term investments purchased	(2,010)	–
Short-term investments redeemed (purchased)	279	(1,455)
Net cash used for investing activities	(8,616)	(12,584)
Net decrease in cash	(1,392)	(1,984)
Cash, beginning of year	231	2,215
Cash (bank indebtedness), end of year	$ (1,161)	$ 231

The accompanying notes form an integral part of the financial statements

financials

Notes to Financial Statements – March 31, 2003

1. PURPOSE OF THE ORGANIZATION

The Northwest Territories Housing Corporation is a Territorial Crown Corporation, established under the *Northwest Territories Housing Corporation Act*. The Northwest Territories Housing Corporation is exempt from income tax but is subject to Goods & Services taxes.

The Corporation is committed to working in partnership with communities and to provide opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided to all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle. The Corporation's principal objective is to develop, maintain and manage public housing programs in the Northwest Territories.

Pursuant to provisions of the *Northwest Territories Housing Corporation Act*, the Corporation is dependent upon the Government of the Northwest Territories (GNWT), either directly or indirectly through guarantees, for the funds required to finance the net cost of its operations, for capital projects and the recovery of staff housing expenditures.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The Corporation's financial statements are prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. The significant accounting policies are as follows:

Revenue recognition

Government contributions provided through the GNWT Department of the Executive are restricted in nature, subject to the provisions of Section 20 of the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and Part IX of the *Financial Administration Act*. Accordingly, contributions from the government are recognized as revenue in the year in which the related expenses are incurred.

Contributions and recoveries from the government for operations, grants and contributions to homeowners, repairs, maintenance and other costs are credited to operations, except for those amounts provided for long-term debt principal repayments, which are credited to accumulated deficit. Contributions from the government for depreciable capital assets are recorded as deferred capital contributions on the balance sheet and are amortized on the same basis and over the same periods as the related capital assets. Contributions for non-depreciable capital assets are credited to accumulated deficit.

Federal contributions from Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) are restricted under provisions of a Social Housing Agreement. Accordingly, federal contributions are recognized as revenue in the year in which the related expenses are incurred.

Federal contributions used for the repayment of loans towards the purchase of capital assets approximate the annual amortization expense of these assets and are recognized in the year received.

Federal contributions provided under the Affordable Housing Program agreement are credited against the capital costs of housing units built under the homeownership and the assisted rental housing programs. The contribution under this program for 2003 is $1,775,000 (2002 - $1,775,000).

Investments

Short-term investments are valued at the lower of cost or market value. Fixed-term investments are valued at cost; with unrealized losses only recognized when it is determined there is a permanent decline in the value of investments. Interest income is recorded on the accrual basis.

Investment in housing projects - land and buildings

Land and buildings constructed or purchased by the Corporation for the rental portfolio or carried in inventory are stated at cost. Buildings transferred to the Northwest Territories Housing Corporation from CMHC are stated at CMHC's book value when transferred. This is considered a reasonable estimation of cost. Construction in progress includes amounts which may be transferred to land and buildings for rental programs and are carried at cost. It also includes amounts that may be transferred to homeowners and a mortgage taken back against the property. These properties are carried at their estimated realizable value.

Amortization for social housing, lease/purchase housing and staff housing is provided using the declining balance method at an annual rate of 5%. The provisions for amortization begin in the year the building is completed or transferred in and are taken for the full year.

Inventoried units are not amortized as these units are expected to turn over within the current period.

Social housing units are recorded as capital leases when the Corporation enters into lease agreements where, in effect, the risks and benefits of ownership are transferred to the Corporation. In such cases, the cost of the asset is determined as the discounted net present value of the minimum lease payments and is amortized using the straight-line method over the lease term. Obligations recorded under capital leases are reduced by rental payments net of imputed interest and executory costs. Interest expense is included in interest on long-term debt.

2. **SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

Investment in housing projects – mortgages receivable

a) Mortgage subsidies

The Corporation, under section 44(1) of its Act, subsidizes principal and interest payments due from homeowners under the legal terms and conditions of mortgages. These subsidies vary in amount depending on the income of the mortgagees. Subsidies are expensed in the year the mortgage is approved and are recorded as mortgage subsidies.

Accordingly, the mortgage receivable balance represents the present value of the expected future unsubsidized payments from the mortgages, prior to an allowance for impairment.

Subsequent changes to the amount of subsidy provided, resulting from changes in income of the mortgagee, are recognized in the year the changes occur.

b) Allowance for impaired mortgages

Mortgages are considered impaired when deterioration in credit quality has occurred and there is reasonable doubt as to the timely collection of principal and interest. A mortgage is considered impaired when a payment is six months in arrears. An allowance is established to reduce the recorded value of the mortgage to its estimated realizable value based on the present value of expected payments.

Initial and subsequent changes in the amount of mortgage impairment are recorded in the year the changes occur.

Mortgage interest revenue

Interest income on mortgages is recorded on the accrual basis. When a mortgage becomes impaired, recognition of interest ceases. Thereafter, interest income is recognized on a cash basis, but only after prior write-offs arising from credit losses and the allowance for impairment has been recovered.

Property and equipment

Property and equipment are stated at cost. Amortization is provided using the following methods and annual rates:

Office furniture and equipment	Declining balance	20%
Warehouses and offices	Declining balance	5%

Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis over the term of the leases.

Contributions for social housing

Housing units owned by the Corporation are operated by local housing associations, authorities, municipalities and bands. The Corporation provides contributions for the annual operating requirements of these local housing organizations, net of rent revenues collected. These contributions are recorded on an accrual basis by the Corporation.

The Corporation also provides subsidy assistance to various non-profit housing sponsor groups and co-operatives in accordance with operating agreements, which set out the basis on which eligibility for subsidy assistance will be determined. These expenditures are recorded based on actual or estimated costs incurred by each sponsor group in the year.

Employee future benefits

Pension benefits
Employees participate in the Public Service Superannuation Plan (the Plan) administered by the Government of Canada. The Corporation contributes to the Plan based on a multiple of the employee's contributions, which may change from time to time depending on the experience of the Plan. These contributions represent the total pension obligations of the Corporation and are charged to operations on a current basis. The Corporation is not currently required to make contributions with respect to actuarial deficiencies of the Plan.

Non-pension benefits
Under term and conditions of employment, employees earn non-pension benefits for resignation, retirement, and removal based on years of service. The cost of these benefits is determined based on management's best estimates and is accrued as a liability as employees render service.

Measurement uncertainty

The preparation of financial statements in accordance with Canadian generally accepted accounting principles requires the Corporation to make estimates and assumptions that affect the amounts of assets, liabilities, revenues and expenses reported in the financial statements. By their nature, these estimates are subject to measurement uncertainty. The effect on the financial statements of changes to such estimates and assumptions in future periods could be significant, although, at the time of preparation of these statements, the Corporation believes the estimates and assumptions to be reasonable.

Some of the more significant management estimates relate to: valuation of social housing including buildings under capital lease; valuation of allowances for mortgages receivable and of mortgage subsidies; and the costs of administering social housing programs for the Canada Mortgage and Housing Corporation.

3. INVESTMENTS

a) Short-term investments

The Corporation invests in the short-term money market. The market yield of this portfolio ranged from 1.00% to 6.10% in 2003 (2002 – 1.50% to 6.10%). All instruments held are in high quality debt obligations with an average term to maturity of 87 days (2002 - 182 days).

a) Fixed-term investments

	2003 ($'000)			2002 ($'000)
	Effective Rate of Return	Term to Maturity	Carrying Value	Carrying Value
Fixed-term investments				
Government of Canada	3.26%	1 – 5 years	$ 1,031	$ –
Trust Company	4.75%	1 – 5 years	979	–
			$ 2,010	$ –

The average yield of this portfolio in 2003 was 3.57% (2002 – nil).

4. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2003 ($'000)	2002 ($'000)
Accounts receivable	$ 3,063	$ 1,936
Receivables from related parties		
Government of the Northwest Territories	1,207	977
Canada Mortgage and Housing Corporation	4,535	2,511
Local housing organizations	507	767
	$ 9,312	$ 6,191

5. INVESTMENT IN HOUSING PROJECTS

a) Land and buildings

	2003 ($'000)			2002 ($'000)
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
Land	$ 326	$ –	$ 326	$ 620
Housing for sale	1,779	–	1,779	2,038
Social housing	174,225	67,409	106,816	109,464
Social housing under capital lease	9,753	1,772	7,981	8,569
Lease/purchase housing	4,461	1,251	3,210	2,807
Staff housing	782	126	656	802
Construction in progress	5,034	–	5,034	3,031
	$ 196,360	$ 70,558	$ 125,802	$ 127,331

b) Mortgages receivable

	2003 ($'000)	2002 ($'000)
Mortgages, bearing interest at rates varying between 5.95% and 14.5% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	$ 10,530	$ 9,353
Less: allowance for impaired mortgages	(7,517)	(6,365)
	3,013	2,988
Direct lending and land acquisition loans bearing interest at rates varying between 7.75% and 13.25% per annum, repayable over a maximum period of 15 years	855	1,207
Less: allowance for impaired mortgages	(488)	(416)
	367	791
	$ 3,380	$ $3,779

The recorded value of those mortgages specifically identified as being impaired is $ 8,005,000 (2002 - $6,781,000). There were no write-offs in the current year.

The carrying amounts of mortgages receivable should not be interpreted as the realizable value on immediate settlement of these mortgages due to the uncertainty associated with such a settlement.

6. PROPERTY AND EQUIPMENT

	2003 ($'000)			2002 ($'000)
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
Warehouses and offices	$ 5,625	$ 2,556	$ 3,069	$ 3,211
Office furniture and equipment	3,932	2,916	1,016	991
Leasehold improvements	372	153	219	179
	$ 9,929	$ 5,625	$ 4,304	$ 4,381

7. ACCOUNTS PAYABLE

	2003 ($'000)	2002 ($'000)
Trade payables	$ 7,469	$ 5,203
Accrued interest	498	494
Employee leave benefits	590	538
Deferred revenues	62	25
Payables to related parties		
Local housing organizations	1,388	958
Government of the Northwest Territories	214	94
	$ 10,221	$ 7,312

8. DUE TO THE GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES

	2003 ($'000)	2002 ($'000)
Balance at beginning of the year	$ 1,690	$ (167)
Operating contributions	49,276	47,169
Contributions for long-term debt principal repayment	(235)	(219)
Contributions for capital assets	(7,956)	(10,048)
Cost of operations funded by GNWT	(41,634)	(35,045)
Balance at end of year	$ 1,141	$ 1,690

The GNWT makes advances to the Corporation for funding operations, principal repayments of long-term debt, capital assets, and for repairs, maintenance, grants and other costs. Approved contributions recorded in the financial statements are dependent upon actual expenses incurred for the year. Amounts advanced in excess of the actual expenses are due to the GNWT at year-end and are carried forward as a non-interest bearing advance for the following year.

9. LONG-TERM DEBT

	2003 ($'000)	2002 ($'000)
Loans payable to Canada Mortgage and Housing Corporation, repayable in annual installments until the year 2033, bearing interest of 6.97% (2002 - 6.97%). The loans are guaranteed by the Government of the Northwest Territories	$ 27,225	$ 27,754
Mortgages payable to Canada Mortgage and Housing Corporation for units transferred under the Social Housing Agreement, maturing between the years 2004 and 2038, at interest rates ranging from 4.5% to 21.5% (2002 - 4.5% - 21.5%)	66,793	69,978
	94,018	97,732
Portion included in current liabilities	4,101	3,716
	$ 89,917	$ 94,016

Principal repayments and interest requirements over the life of outstanding loans are as follows:

	Principal ($'000)	Interest ($'000)	Total ($'000)
2004	$ 4,101	$ 9,241	$ 13,342
2005	4,522	8,778	13,300
2006	4,991	8,292	13,283
2007	5,333	7,744	13,077
2008	5,096	7,204	12,300
2009 – 2013	22,223	28,428	50,651
2014 – 2038	47,752	59,506	107,258

10. DEFERRED CAPITAL CONTRIBUTIONS – GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES

	2003 ($'000)	2002 ($'000)
Balance, beginning of year	$ 43,280	$ 39,018
GNWT contribution for depreciable capital assets	4,095	7,326
Amortization	(2,583)	(3,064)
Balance, end of year	$ 44,792	$ 43,280

11. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASES

The Northwest Territories Housing Corporation is committed, in aggregate, to payments of $1,531,000 per annum for 15 lease agreements for housing units that were initiated to support the Public Housing and Senior Citizens' Rent Supplement Programs. These lease agreements are based on implicit interest rates varying from 6.6% to 11.5% and expiry dates ranging from 2013 to 2023. The lease payments may be renegotiated every five years for changes in specific operating costs such as interest rates and cost of utilities. The Corporation is also responsible for other operating costs not included in the annual lease payment.

	Future Minimum Lease Payments ($'000)	Executory Costs ($'000)	Imputed Interest ($'000)	Lease Obligation ($'000)
Current				
2004	$ 1,531	$ 373	$ 805	$ 353
Long term				
2005	1,531	373	768	390
2006	1,531	373	733	425
2007	1,531	373	694	464
2008	1,531	373	651	507
2009-2023	13,527	3,259	3,563	6,705
	19,651	4,751	6,409	8,491
Total	**$ 21,182**	**$ 5,124**	**$ 7,214**	**$ 8,844**

12. PENSION BENEFIT EXPENSE

The Public Service Superannuation Plan requires the Corporation to contribute to the PSSA at a rate of 2.14 times (2002 - 2.14 times) the employees' contributions. The Corporation's contributions to the Plan during the year were approximately $ 861,000 (2002 - $809,000).

13. FINANCIAL INSTRUMENTS

a) Fair value

The fair values of the Corporation's financial instruments are estimated as follows:

	2003 ($'000)		2002 ($'000)	
	Carrying Amount	Fair Value	Carrying Amount	Fair Value
Fixed-term investments	$ 2,010	$ 1,897	$ –	$ –
Loans payable	27,225	27,721	27,754	27,296
Mortgages payable	66,793	94,567	69,978	94,931

Fair values for fixed-term investments are the market value ason the appropriate exchange at March 31.

The fair value of loans and mortgages payable is based on an estimated market value of the debt. This is determined by applying the current yield for debt with a similar maturity date issued by the province of Newfoundland & Labrador and applying this yield to the Corporation's debt. This approach is used because the Government of the Northwest Territories does not issue debt.

The fair value of the remaining financial assets and liabilities approximate the carrying amounts because of the short term to maturity.

b) Credit risk

Investments are managed by the Corporation's external investment managers. All investments have an R-2 high or an AA rating or higher from the Dominion Bond Rating Service. Investments are limited to a maximum of 10% to 50% of the total portfolio and a maximum dollar value of $10 million depending on the issuer of the investment. There is no significant concentration in any one investment counterparty.

Accounts receivable consists primarily of amounts due from GNWT, CMHC and federal Goods and Services Tax rebates, which in aggregate represent 70% (2002 – 65%) of balances outstanding.

Mortgage credit risk arises from the possibility that clients might be unable to fulfill their obligation under mortgage contract. This risk is mitigated by verifying employment status and income, and by performing a credit assessment which includes ensuring there are no rent arrears with Local Housing Organizations.

Loan guarantees provided by the Corporation to banks are in respect of loans advanced to individual homeowners and contractors throughout the Territory. Guaranteed loans mature at various dates to the year 2023. Losses relating to loan defaults are not significant to the Corporation's 2003 operations.

14. CONTRIBUTIONS FROM CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

Recoveries in respect of:	2003 ($'000)	2002 ($'000)
Operations and maintenance		
Contributions for social housing including interest expense	$ 31,008	$ 31,011
Repairs, maintenance, and other costs	2,537	2,522
	$ 33,545	$ 33,533

Under the terms of a Social Housing Agreement (SHA) with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the Corporation assumed full responsibility and liability for the management of social housing programs specified in the SHA. The Corporation receives annual funding from CMHC to manage these programs. The SHA and the funding expire in 2038.

CMHC's ownership interest in the social housing and loan portfolio affected by the SHA is transferred to the Corporation as Trustee, in accordance with a Declaration of Trust Agreement. A portion of the SHA funding is used to make payments on portfolio-related CMHC mortgages (note 9). As the related mortgages mature, the Corporation obtains clear title to CMHC's share of the book value of the respective assets. Until clear title is obtained, CMHC is entitled to its respective share of any gains realized upon the disposal of any portfolio assets.

15. ADMINISTRATION EXPENSES

	2003 ($'000)	2002 ($'000)
Salaries and benefits	$ 9,291	$ 8,594
Building and equipment rentals	1,064	983
Travel and relocation	774	946
Computer services	716	449
Professional and special services	587	665
Materials and supplies	324	263
Communications	193	205
Land title fees and expenses	34	39
Workshops and studies	5	50
Miscellaneous	–	5
	$ 12,988	$ 12,199

16. CONTINGENCIES

The Corporation provided guarantees to banks financing certain new or renovated residential housing construction. As at March 31, 2003 a total of 41 (2002 - 30) loan guarantees were in effect, and the outstanding balance of loans guaranteed was $ 7,201,000 (2002 - $2,615,000).

Under the terms of the Social Housing Agreement with CMHC, the Corporation is responsible for the administration of a number of loans to third parties, where CMHC is the lender or insurer of these loans. The agreement provides that the Corporation shall indemnify and reimburse CMHC for and save it harmless from all losses, costs and expenses related to these loans. The value of these third party loans is approximately $40,233,000 as at March 31, 2003 (2002 - $41,448,000).

17. COMMITMENTS

The Corporation leases office space and rent supplement public housing units and is committed to basic rental payments over the next five years. The leases contain escalation clauses for operating costs and property taxes, which may cause the payments to exceed the basic rental. The basic rental payments are as follows:

	Total ($'000)
2004	$ 2,625
2005	2,023
2006	1,866
2007	1,060
2008	782

18. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Corporation's relationship with the various local housing organizations (authorities, associations, bands, and municipalities) is as a "partner" in the delivery of social housing, as provided under individual management agreements. The housing authorities are incorporated under the Northwest Territories Housing Corporation Act and the Minister responsible for the Corporation appoints the members.

The Corporation funds the operating costs of the local housing organizations based on a funding formula. In addition the local housing organizations complete Modernization & Improvement projects on various social housing units, as approved and funded by the Corporation.

The Corporation is also related in terms of common ownership to all Government of the Northwest Territories created departments, agencies and Crown corporations. The Corporation enters into transactions with these entities in the normal course of business.

19. COMPARITIVE FIGURES

Certain of the 2002 comparative figures have been reclassified to conform to the current year presentation.

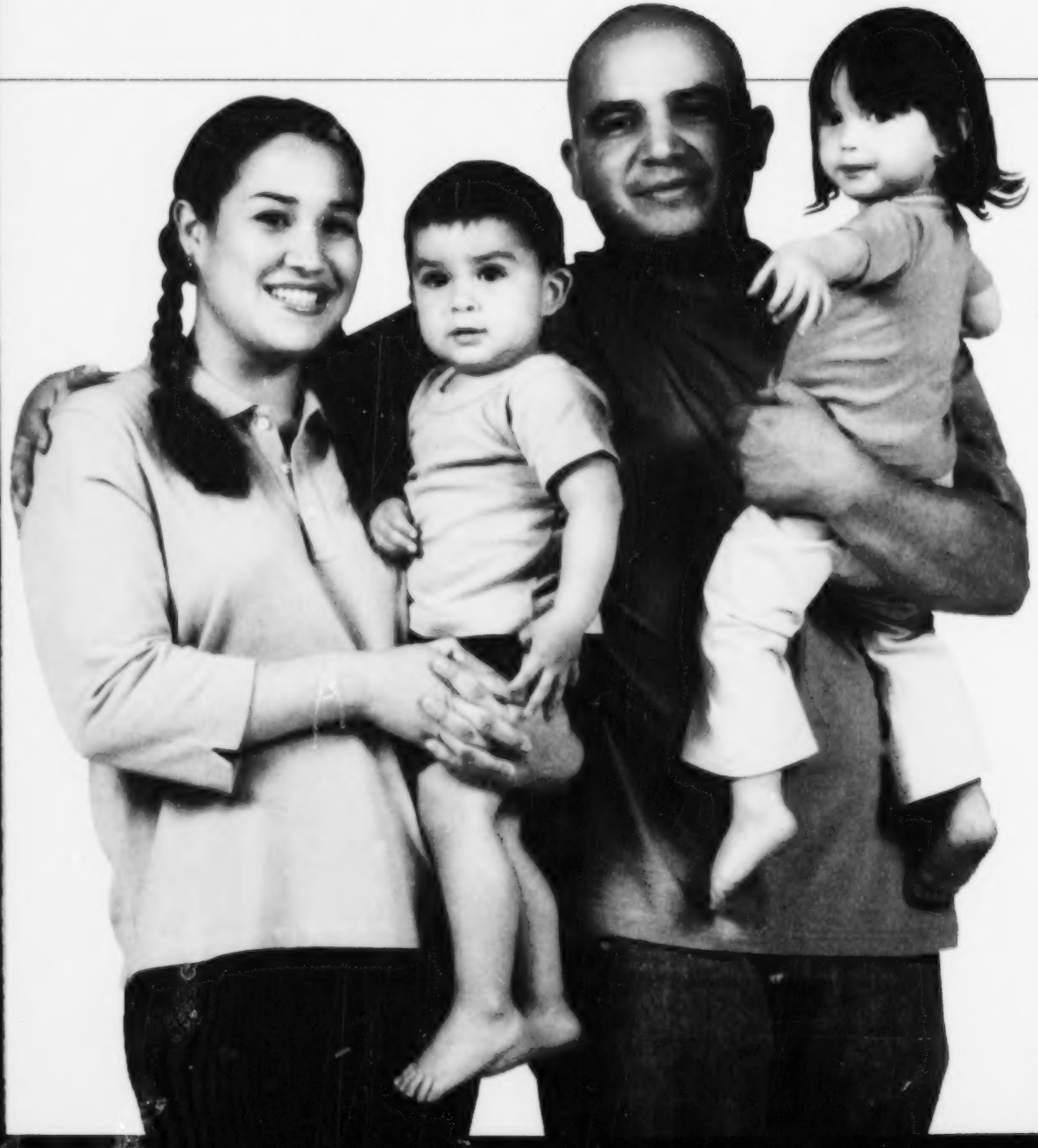
promoting independence

Northwest Territories Housing Corporation

The Northwest Territories Housing Corporation is committed to providing opportunities for communities to become accountable for their own choices and housing. By working together, opportunities are provided for all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle.

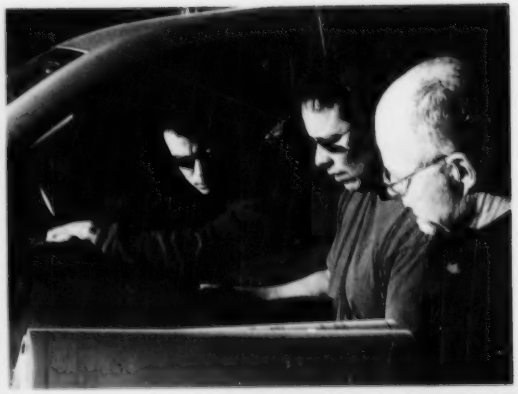
2002/2003 ANNUAL REPORT

RAPPORT ANNUEL 2002/2003



promouvoir l'indépendance

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST



indépendance · dignité · santé · securité

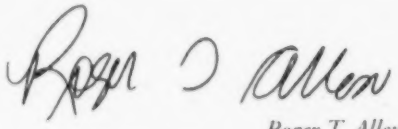
À mesure que les peuples autochtones du nord se dirigent vers l'autonomie gouvernementale, les septentrionaux obtiennent une indépendance accrue. La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) s'est engagée à donner plus de pouvoir aux gens du nord grâce à des programmes conçus pour répondre à leurs besoins uniques. Grâce à des partenariats qui répondent aux besoins en matière d'habitation et réduisent la dépendance par rapport au gouvernement, le mandat de la Société est de fournir un logement convenable, adéquat et abordable. La Société d'habitation s'est engagée à aider les gens du nord et à encourager l'indépendance pour qu'ils puissent mener une vie saine, sûre, digne et indépendante.

L'honourable Glenna Hansen, Commissaire
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest

Madame,
J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, couvrant la période allant du 1er avril 2002 au 31 mars 2003.

Je vous soumets le tout respectueusement,

Le ministre,



Roger T. Allen
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

contents

Messages	2
Programme et services	5
Programme et projets	6
Projets spéciaux	7
Objectifs de la société	8
Se préparer au changement	8
Développement économique	9
Responsabilité financière	10
Ressources humaines	10
Promotion de l'autonomie gouvernementale des Autochtones	11
Nos gens	12
Action positive	12
Profil	13
Financiers	17

un message du ministre

C'est un défi constant que de construire des logements qui conviennent à la rudesse du climat du nord. La Société continue d'axer ses efforts afin d'assurer aux septentrionaux l'accès à des logements qui sont sûrs, convenables et appropriés, en cette période de promotion d'emplois et de développement économique dans le nord.

La Société offre toute une variété de programmes pour aider les septentrionaux à obtenir un logement qui répond à leurs besoins individuels en matière de foyer, de bien-être personnel et d'indépendance. La Société reconnaît également la nécessité d'agir de concert avec les gens, les familles et les communautés pour trouver des solutions en matière d'habitation. Elle continue de travailler en partenariat avec les groupes autochtones, en fournissant de l'aide en ce qui concerne la gestion de l'habitation, tout en incitant les leaders dans les communautés à participer et à faire des recommandations sur la meilleure façon de trouver des solutions à la question de l'habitation.

La Société poursuit son but de fournir un logement sûr, adéquat et abordable aux résidents des Territoires du Nord-Ouest. En continuant à développer des programmes pour écarter les obstacles individuels que les septentrionaux ont à affronter, la Société aide les gens à prendre des décisions indépendantes afin qu'ils aient les outils pour faire leurs propres choix.

L'hon. Roger T. Allen

un message du président

Les résidents du nord continuent à affronter des défis tout aussi uniques que le territoire où ils habitent. La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est consciente de ces défis et c'est pourquoi, elle a élaboré des programmes sur mesure visant à mieux répondre aux besoins individuels, en aidant les gens à se procurer un logement convenable, abordable et adéquat.

Un bon chez soi est la base même d'une vie saine, sûre, digne et indépendante. La Société continuera de travailler en partenariat avec les clients, en encourageant les résidents des TNO à participer aux décisions pour trouver des solutions en matière d'habitation.

La Société a une longue histoire de partenariat avec les communautés et groupes autochtones. Une récente initiative, l'Accord de partenariat universel, est l'une des solutions que la Société met en oeuvre pour aider les communautés à assumer leur rôle en fournissant des logements à leurs résidents et pour stimuler le développement économique local.

La Société continue de consacrer du temps pour donner à ses clients la possibilité de parvenir à leur propre indépendance et à aider les communautés à développer leurs capacités en matière d'habitation. La Société demeure déterminée à aider les gens à prendre de bonnes décisions en matière d'habitation, pour qu'ils puissent continuer à faire des choix autonomes.

Tom R. Beaulieu, Président

programme et services

Des gens qui oeuvrent ensemble

En quoi consiste la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest?

S'assurer que les familles et les gens aient un endroit sûr, adéquat et convenable où vivre constitue le principal centre d'attention des efforts de la Société. La Société d'habitation est une société d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et oeuvre à améliorer les conditions et les normes d'habitation. La Société appuie 23 organismes locaux d'habitation aux TNO. Ces derniers offrent, gèrent et élaborent des choix en matière de programmes d'habitation pour leurs résidents. Travailler avec ses partenaires communautaires afin de trouver des solutions en matière d'habitation et de nouvelles idées, voilà comment la Société aide les familles à faire face à la situation.

La Société continue d'offrir toute une variété de programmes d'habitation. Nos partenaires communautaires et les organismes locaux d'habitation offrent la majorité des programmes. Tous nos programmes visent le même but : fournir des solutions en matière d'habitation qui offrent des choix convenables, adéquats et abordables en matière de logement. De plus en plus, la Société utilise des idées locales pour trouver des solutions aux problèmes d'habitation. Souvent, ces solutions sont les plus efficaces et les plus constructives pour bâtir le nord.

Le fait de répondre aux besoins en matière de logement de tous les septentrionaux continue d'être une tâche qui relève du défi. Notre détermination à offrir des logements qui sont appropriés à notre rude climat, malgré le manque de financement et le coût élevé de la construction dans le nord, continue de présenter des défis.

programmes et projets

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest fournit toute une variété de programmes aux résidents admissibles. Nous veillons à ce que nos programmes fournissent aux résidents des logements convenables, adéquats et abordables.

- Le programme d'aide accrue à la mise de fonds : aide les familles à accéder à la propriété en fournissant une mise de fonds ou un prêt initial.
- Le programme de logement indépendant : aide les gens qui ont des problèmes d'habitation à se procurer de modestes demeures quand les programmes d'habitation existants ne répondent pas à leurs besoins.
- Le programme de réparation domiciliaire pour les personnes âgées : aide les personnes âgées qui possèdent et occupent leur propre maison en leur donnant un prêt pour réparer ou améliorer la condition de leur maison.
- Le programme de vente de matériaux de construction : aide les clients en ce qui concerne l'organisation et la livraison de matériaux de construction.
- Le programme pour les personnes âgées vivant dans une modeste maison dans la nature : accorde une modeste demeure pour les gens qui désirent mener un style de vie traditionnel et vivent en dehors des limites des communautés.
- Le projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées : fournit un prêt-subvention aux clients pour les services d'entretien annuel et effectuer des réparations mineures à leur unité.
- Le projet de vente de logements sociaux : aide les clients à acheter leur unité de logement social et à devenir propriétaires.
- Le projet de réparation de fondations sur pilotis : aide les clients qui ont une maison avec des fondations sur pilotis à effectuer des réparations pour rétablir l'intégrité structurale des fondations.
- Le programme de garantie d'emprunt : aide les clients à acheter, construire ou réparer une maison sur les terres des Affaires indiennes.
- Le programme de logements adaptés pour les personnes âgées : accorde de l'aide financière aux clients pour effectuer des adaptations mineures à leur maison.
- Le programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants : accorde de l'aide financière aux propriétaires à bas revenus qui doivent effectuer des réparations à leur maison.
- Le programme de réparations urgentes : aide les clients qui habitent dans une maison privée à effectuer des réparations requises pour que la maison puisse être occupée en toute sécurité.
- Le programme d'amélioration des refuges : fournit de l'aide financière aux responsables d'abris pour les femmes et les enfants victimes de violence familiale, afin de pouvoir effectuer des réparations et des améliorations.
- Le programme de logement social : fournit des logements subventionnés aux personnes ou aux familles qui connaissent des besoins impérieux. Le logement social comprend des unités pour les familles, les personnes seules et les personnes âgées.
- Le programme de supplément au loyer : aide les ménages dans le besoin à se procurer un logement locatif abordable, adéquat et convenable en subventionnant le loyer.
- Le projet de logement pour les personnes âgées : fournit un logement convenable, abordable et adéquat aux personnes âgées, grâce aux programmes d'accès à la propriété et de logement social.

projets spéciaux

projets spéciaux en 2002/2003

La Société continue d'encourager et d'appuyer l'utilisation des idées locales pour régler les problèmes d'habitation. Les solutions locales constituent une façon efficace de répondre aux besoins des communautés et permettent aux gens de s'aider eux-mêmes pour vivre de façon indépendante. En 2002-2003, la Société a structuré ses activités pour mettre en oeuvre les projets suivants :

La Stratégie de logements abordables :
La Stratégie de logements abordables a été mise sur pied pour effectuer le développement et la construction d'environ 700 à 800 logements au cours des cinq prochaines années. Les nouvelles unités seront construites grâce à plusieurs programmes : logements pour personnes âgées, logements sociaux, logements indépendants, aide accrue à la mise de fonds initiale. Il y a plusieurs projets spécifiquement développés à cette fin et plusieurs programmes et projets existants dont la portée à été élargie pour mieux appuyer la Stratégie de logements abordables.

L'Accord de partenariat universel :
La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et organismes autochtones, grâce au nouvel accord de partenariat. La mise en oeuvre de l'Accord de partenariat universel vient appuyer le mandat de la Société d'aider les communautés à assumer leur rôle en fournissant des logements à leurs résidents et également en stimulant le développement économique local.

La Société a une longue histoire de partenariat avec les communautés et groupes autochtones. Ces partenariats ont été élaborés grâce à un grand nombre d'accords qui varient beaucoup de l'un à l'autre. L'Accord de partenariat universel se base sur la prestation actuelle des programme par les organismes locaux d'habitation et reconnaît la possibilité de croissance et de développement des capacités. L'Accord fournit aux communautés et groupes autochtones une flexibilité accrue et une capacité de prise de décisions au niveau local.

La Société a établi une équipe à l'administration centrale pour renouveler les ententes de gestion avec les organismes locaux d'habitation grâce à l'utilisation du nouvel Accord de partenariat universel qui est flexible.

objectifs de la société

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest appuie les objectifs du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société s'est fixé un ensemble d'objectifs qu'elle s'efforce sans cesse d'atteindre.

- Améliorer les conditions de logement des ménages des TNO aux revenus faibles et modérés.
- Améliorer le système de logement social afin qu'il soit plus flexible et réponde mieux aux besoins des gens des TNO.
- Augmenter l'impact de l'industrie de l'habitation sur l'emploi et le développement des affaires aux TNO.
- Aider à augmenter le parc d'unités de logement du secteur privé aux TNO.
- Fournir un logement convenable, adéquat et abordable aux résidents et aider à améliorer la santé et le bien-être des particuliers et des familles. Voilà les objectifs importants que la Société continuera d'appuyer, de concert avec ses partenaires.

se préparerau changement

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a fait face à bien des changements dans le nord et s'y est préparé en conséquence. Elle a présentement plusieurs activités et programmes en place pour répondre à ces changements. La Société est bien placée pour affronter les défis qui se présenteront.

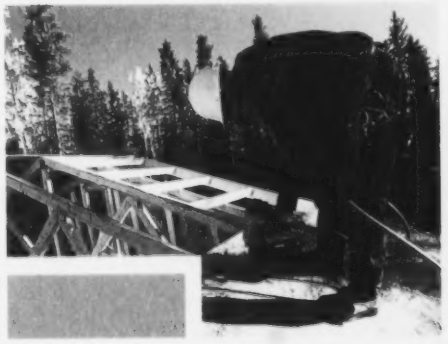
développement économique

Les projets concernant les ressources et le développement économique pourraient apporter une croissance économique substantielle aux Territoires du Nord-Ouest, avec des répercussions économiques importantes pour les résidents. Des projets d'envergure d'exploitation des ressources sont prévus au cours des prochaines années : par exemple, le projet de diamant de DeBeers, au lac Snap, et la construction du pipeline dans la vallée du Mackenzie.

Le développement économique suscite et continuera d'attirer de nouveaux résidents. Le défi de la Société, avec ses partenaires dans les communautés, est de préserver la croissance économique, en faisant la promotion de logements adéquats, convenables et abordables pour les résidents des Territoires du Nord-Ouest.

Plus spécifiquement, de nouvelles possibilités d'emplois peuvent créer des problèmes dans les centres régionaux qui connaissent déjà une pénurie dans le choix de résidences privées. La Société a relevé ce défi grâce à un certain nombre de programmes et de projets dont l'expansion du programme d'aide accrue à la mise de fonds initiale, dans les communautés ayant un pouvoir d'imposition, et les prêts garantis de la Société sur le financement provisoire.

L'accent mis par la Société sur la prestation locale des programmes, avec l'aide de ses partenaires locaux dans les communautés, a amélioré sa capacité à relever les défis spécifiques au développement économique au niveau communautaire.



responsabilité financiére

Le GTNO fait face à de graves contraintes financières, car les revenus ne vont pas de pair avec la demande de programmes et de services. Les revenus provenant de l'imposition offrent peu d'aide financière, car le territoire a une assiette fiscale relativement petite par rapport à ses besoins en matière de dépenses. Le GTNO a besoin d'une organisation efficace des ressources pour donner efficacement ses programmes.

La Société gère efficacement ses activités, à l'administration centrale, avec seulement 6 pour cent de son budget dépensé à l'administration centrale. Le rôle de l'administration centrale est d'abord d'assurer un mécanisme d'appui à la prestation en région et en communauté par ses partenaires locaux d'habitation.

ressources humaines

La Société a développé et mis en application un sondage sur la satisfaction des employés. Le sondage a été utilisé pour déterminer de nouvelles façons dont la Société peut enrichir le milieu de travail de ses employés. La Société a également développé des projets efficaces pour améliorer le moral de ses employés.

De même, la Société fournit des services complets en matière de ressources humaines aux organismes d'habitation dans les communautés. L'éventail de services en matière de ressources humaines comprend ce qui suit : recrutement d'employés, classification des postes, conseils en matière de relations de travail, stratégies d'action positive, aide aux employés, formation des cadres.

promotion de l'autonomie gouvernement des autochtones

Le gouvernement fédéral négocie des ententes globales de revendications territoriales avec les Autochtones des TNO depuis le milieu des années 70. Ces ententes portent principalement sur des questions comme le territoire, les ressources, la gestion de la faune et des compensations financières.

Une fois ces ententes conclues, on peut s'attendre à ce que les gouvernements autonomes exercent leurs pouvoirs, dès qu'ils le pourront, et améliorent leurs capacités. Le GTNO sera mis au défi de s'adapter aux nouveaux rôles et activités, après la mise en oeuvre des ententes, et établir des relations de travail efficaces avec les gouvernements autochtones et les partenaires. Le GTNO doit être suffisamment flexible pour accommoder les changement d'autorité et le transfert de différents niveaux de prestation de programmes et services.

La Société a en place des ententes de partenariats avec les organismes locaux d'habitation pour offrir aux résidents des choix en matière d'habitation. Pour rester à jour, la Société a développé un accord de partenariat universel et négocie présentement avec les gouvernements et organismes communautaires locaux désirant assurer la prestation locale des programmes et services de la Société.

L'Accord de partenariat universel permet une approche à guichet unique, avec une capacité accrue en matière de prise de décisions au niveau local. Cette flexibilité permet de faire une transition sans coupure à l'autonomie gouvernementale et constitue un autre exemple de la détermination de la Société à se consacrer à l'efficacité budgétaire et à la participation locale.

La Société, par le biais de la signature de l'Accord de partenariat universel avec les gouvernements communautaires, s'est engagée à aider ses partenaires à développer leur capacité communautaire. À cet égard, la Société et ses partenaires ont ensemble mené une évaluation des capacités et développé des plans de formation, incluant une estimation des coûts et, au besoin, de l'aide en matière de ressources humaines.

La dévolution est également un point important en ce qui concerne l'autonomie gouvernementale des Autochtones. La dévolution est le transfert au GTNO de pouvoirs législatifs, de programmes et de responsabilités associés au ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada.

Ce processus n'a pas d'impact direct sur la Société. Par contre, l'idée de développer la capacité en matière d'habitation pour la population autochtone, au niveau local, au moyen de l'autonomie gouvernementale, continue d'influencer la planification et la réponse de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest.

nos gens

La Société s'est engagée à fournir des possibilités de formation et de perfectionnement professionnel afin d'aider ses employés a atteindre leurs buts personnels et professionnels. Le raisonnement est simple : améliorer les habiletés des employés de la Société et améliorer la capacité de la Société à assurer des services d'habitation aux résidents des Territoires du Nord-Ouest.

La Société continue de considérer comme une priorité absolue la formation et le perfectionnement professionnel des employés des organismes locaux d'habitation. Les organismes communautaires qui offrent les services jouent un rôle de toute première importance dans la prestation de services d'habitation de première ligne; le fait d'avoir des employés bien formés est vraiment une composante importante.

action positive

La Société appuie la politique d'action positive du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. Cette politique vise à créer une population active qui soit représentative de la composition de la population territoriale et offre à des groupes spécifiques un emploi et des possibilités d'avancement. Les groupes comprennent :

- les Autochtones nés aux TNO;
- les Autochtones nés à l'extérieur des TNO mais qui ont passé plus de la moitié de leur vie aux TNO;
- les femmes qui occupent des postes de gestion ou des postes non traditionnels;
- les personnes handicapées;
- les résidents qui habitent le nord depuis longtemps.

La Société continue de recruter des candidats en vertu de la politique d'action positive pour des postes vacants. Cette année, plus de 67 % des employés de la Société avaient un statut relevant de l'action positive et plus de 65 % des postes de direction étaient occupés par des personnes ayant ce même statut.

section de la gestion des approvisionnements

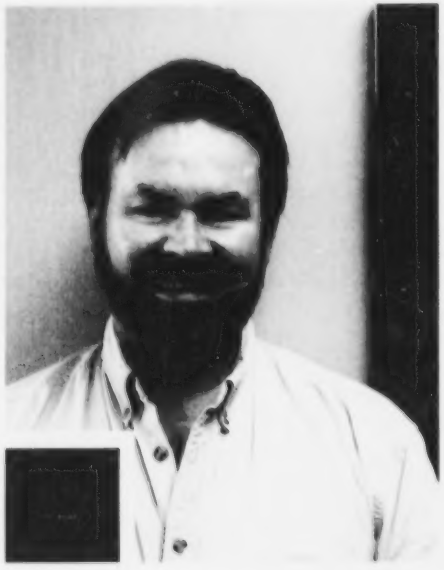
La gestion des approvisionnements est une section efficace de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest. Au total, les employés de la section y ont travaillé pendant 80 ans et apportent leur précieuses expérience et formation à ce domaine important. Stella Kenny, assistante à la gestion des approvisionnements, travaille dans la division depuis 23 ans, avec Ron Gelinas, l'agent de la gestion des approvisionnements, et Mel Lafferty, le chef de la division, qui travaillent dans la division depuis 20 et 21 ans respectivement. L'autre membre de la division, Lee McGriesh, l'ancien chef, a commencé à travailler à la division en 1986, et est présentement en affectation provisoire pour une période de deux ans.

« Après avoir travaillé ensemble depuis 16 et 21 ans, nous sommes devenus un groupe très uni, et nous sommes très à l'aise les uns avec les autres, pratiquement comme une famille, en un sens. Cela crée un milieu de travail stimulant », de dire Stella Kenny. « Imaginez un peu : vous allez travailler, jour après jour, pendant 21 ans, et vous vous retrouvez avec le même groupe de personnes dont vous appréciez la compagnie. Après un certain temps, vous vous sentez en famille, sauf que nous rentrons chez nous séparément après 17 h » ajoute-t-elle.

La section de la gestion des approvisionnements est responsable de l'achat d'une grande partie des approvisionnements pour les projets d'habitation : les biens d'équipement comme les véhicules, les ordinateurs et les photocopieurs. La Division achète également le papier, fournitures et accessoires de bureau dont ont besoin les cinq bureaux de district et celui de Yellowknife.

« Notre plus grand défi, cependant, est de surmonter les problèmes créés par Dame Nature en hiver. Pour que nos programmes de livraison par route d'hiver réussissent, il faut que la température froide forme une glace épaisse sur les petits lacs. Ces lacs glacés deviennent une composante des routes requises pour avoir accès à certaines communautés isolées. Plus la température est froide, mieux c'est; plus la glace est épaisse, plus cela nous permet de transporter des charges plus lourdes en moins de voyages », explique Ron Gelinas. « Expédier de la nourriture, des carburants et des matériaux de construction sur ces routes de glace coûte moins cher que de les faire parvenir par avion et les consommateurs dans les communautés bénéficient de ces économies au niveau local » explique Mel Lafferty. La Division de la gestion des approvisionnements surveille toujours les prix avec attention . « Nous sommes contents de savoir que nous avons fait de notre mieux pour obtenir les meilleurs prix pour nos clients, au fil des ans. Cela nous permet d'être satisfait de notre travail », note Mel.

Brian Hebert profil



Brian Hebert est un employé de longue date; il travaille depuis plus de dix-neuf ans pour la Société d'habitation. Il y est arrivé en 1984, comme agent de programme. « Les fonctions du poste, à cette époque, étaient beaucoup plus étendues. Nous étions à la fois administrateurs des terres, agents des finances, gérants du matériel et à l'occasion, des techniciens », de dire Brian. Présentement, résident de Hay River, Brian travaille dans le district du Slave Sud, où il est chef des programmes.

Brian aime son travail, surtout parce qu'il lui permet de travailler avec les gens des communautés. « J'apprécie vraiment les occasions que j'ai d'être créatif dans l'élaboration de programmes, de méthodes et de systèmes qui font partie de notre mandat de fournir des logements convenables, adéquats et abordables à nos clients. Connaître une croissance dans ces domaines est très important pour moi », ajoute Brian.

Au fil des ans, Brian a vu la Société passer par plusieurs changements. « Le changement le plus important est probablement notre capacité accrue à communiquer et à échanger l'information grâce à la technologie », dit Brian. Il souligne également les avantages directs que les clients en retirent. « Grâce à la technologie à notre disposition de nos jours, nous pouvons améliorer nos plans de maisons et rendre ces dernières plus efficaces et plus abordables.»

Même s'il a connu la croissance et le changement de la Société, Brian n'a pas l'impression que le but ultime ou l'orientation aient vraiment changé. « Essentiellement, le travail de fournir des logements abordables ne changera pas tant que ça. Notre principale orientation est, je crois, de développer des partenariats valables avec les communautés et d'accroitre les avantages économiques potentiels. »

Clarence Emberley

« Je n'aurais jamais pu accomplir ce que j'ai fait ici dans un autre ministère du gouvernement », de dire Clarence Emberly, un employé de la Société d'habitation depuis plus de 17 ans. « Comme Société, nous avons moins de chinoiseries administratives. C'est beaucoup plus personnel ici; nous sommes comme une famille », ajoute Clarence. Il est d'abord venu installer le système de gestion de l'entretien, en 1985, dans le district du Slave Sud. En 1987, il est devenu chef des services d'entretien et vit à Yellowknife depuis ce temps. Sa conscience professionnelle face au système de gestion de l'entretien lui a valu une reconnaissance nationale. En 2000, il a reçu le Northern Housing Recognition Award de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Clarence est maintenant le conseiller du président. Son travail lui permet entre autres choses de travailler directement avec les clients. « J'aime pouvoir aider les clients. Le fait d'aider un chef de famille monoparentale ou une personne âgée aux prises avec des difficultés rend notre tâche valorisante.

Pendant ses années à la Société, Clarence a vu l'organisme croître et changer. « Au début, la Société faisait beaucoup de choses; nous avions l'habitude d'embaucher les gens pour aller faire le travail. Maintenant, nous veillons surtout à aider les organismes locaux d'habitation pour qu'ils donnent ce genre de services. Nous sommes plus sur un mode de formation. En gros, nous fournissons conseils, aide et appui technique aux organismes locaux d'habitation. »

Même si les besoins en matière d'habitation continueront de croître en raison des conditions économiques qui prévalent, Clarence croit que la Société continuera à fournir des logements adéquats et abordables grâce aux projets du genre de l'Accord de partenariat universel. « Grâce à nos ententes de partenariat, la prestation sera gérée au niveau local. Dans le cadre de ce projet, nous fournissons conseils et appui aux communautés, afin qu'elles puissent prendre elles-mêmes leurs propres décisions en matière d'habitation. »

prime de long service :

- *Laurie Fernandez* — *10 ans*
- *Billie Arden* — *10 ans*
- *Don Jossa* — *10 ans*
- *Arie Keppel* — *20 ans*
  (incluant son service avec le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest)

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à fournir aux résidents de toutes les communautés des TNO des logements permettant une vie saine, sûre, indépendante et digne. Cependant, nos programmes et services ne pourraient ni être élaborés, ni être offerts, sans le travail constant des employés de la Société. La Société aimerait donc féliciter et remercier tous les employés pour les services exceptionnels qu'ils offrent au public au nom de la Société et du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.

états financiers

31 MARS 2003
SOCIÉTÉ D'HABITATION DES
TERRITOIRES DU NORD-OUEST

financiers Discussions et analyse de la direction

Suit une analyse de la situation financière et de l'état des résultats de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest pour la période d'un an se terminant le 31 mars 2003. Il faut lire l'analyse en se rapportant aux états financiers inclus dans ce rapport.

HISTORIQUE

Comme mentionné précédemment, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est une société d'État territoriale établie en vertu de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest. La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et à permettre à ces dernières de devenir responsables de leurs propres choix et de fournir des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents ont la possibilité d'avoir un logement qui offre un style de vie sain, sûr, indépendant et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer, de maintenir et de gérer des programmes d'habitation aux Territoires du Nord-Ouest. En vertu des dispositions de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, la Société dépend du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest soit directement, soit indirectement, par le biais de garanties, en ce qui concerne les fonds requis pour financer le coût net de ses opérations pour les projets d'immobilisations et les dépenses pour le logement des employés.

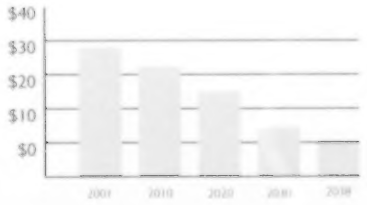
APERÇU

Pendant l'exercice 2002/2003, la Société a fait face à de nombreux défis, stimulé le marché privé dans les petites communautés, fait de la promotion et appuyé des marchés de l'habitation bien développés dans les grosses communautés. De même, la Société a donné des programmes pour traiter de problèmes spécifiques à des groupes particuliers de clients comme les personnes âgées et les personnes seules. L'exercice 2002/2003 a marqué la première année de la Stratégie de logements abordables visant à construire 800 nouvelles unités sur cinq ans. La Société a affirmé son engagement à travailler en partenariat avec les communautés et les groupes autochtones, en préparant l'Accord de partenariat universel, un accord amélioré avec nos partenaires qui donne place à la croissance, à la flexibilité et à une capacité accrue en matière de prise de décisions.

DÉFIS

Diminution du financement provenant de la SCHL

Le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de la SCHL, fournit présentement 33,2 millions de dollars annuellement à la Société en paiements combinés pour l'amortissement et en financement pour le fonctionnement et l'entretien du parc de logements sociaux. Au cours de l'exercice 2003-2004, le financement pour le fonctionnement et l'entretien commencera à diminuer. Les contributions pour le financement et l'entretien totalisaient 21 188 887 $ en 2003. En 2038, les contributions seront réduites à zéro. Pour maintenir le parc de logements sociaux actuel, le GTNO devra compenser le manque de financement pour le fonctionnement et l'entretien ou se débarrasser de son parc de maisons.



financiers Discussions et analyse de la direction

RENDEMENT FINANCIER

Actif total

L'actif total de la Société d'habitation des TNO a augmenté légèrement, en 2002-2003, de 2,6 millions de dollars ou 1,6 %. Cette augmentation est principalement attribuable aux comptes à recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, en vertu de l'entente sur le logement abordable, et à l'achat d'investissements à terme fixe au cours de l'exercice.

RÉSULTATS DES OPÉRATIONS

Dépenses

Les dépenses totales de fonctionnement ont augmenté de 7,9 millions de dollars pour l'exercice 2002-2003. Ces changements sont expliqués dans les paragraphes qui suivent.

Programmes de location

Le coût d'opération parc de logements sociaux a augmenté de 1,8 million de dollars en 2002-2003. La principale augmentation concerne les coûts plus élevés d'électricité chargés à nos organismes locaux d'habitation et la fourniture de nouvelles unités de logements locatifs par le secteur privé. Au cours de l'exercice, la Société a également bâti 14 unités pour les personnes âgées et 1 unité de remplacement dans le cadre du programme de location du nord. La modernisation de notre parc de vieux logements continue d'être une priorité pour la Société d'habitation.

Programmes d'accès à la propriété

En 2002-2003, la Société d'habitation a accru la portée de ses programmes d'accès à la propriété, ce qui a entraîné une augmentation de 5,3 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent. Les principaux domaines où nous avons augmenté l'aide financière à nos clients des programmes d'accès à la propriété sont le programme d'aide accrue à la mise de fonds, le programme de logement indépendant et le programme de réparation domiciliaire pour personnes âgées. Grâce à ces programmes d'accès à la propriété, nous avons fourni 190 nouvelles maisons et effectué 698 projets de réparation, comprenant l'aide à 243 familles de personnes âgées et de personnes handicapées, dans le cadre de notre programme d'entretien préventif.

Administration

Les coûts administratifs ont augmenté de 0,8 million de dollars par rapport à l'exercice antérieur, principalement en raison des augmentations approuvées dans la convention collective, les coûts pour les salaires et les avantages sociaux.

financiers Discussions et analyse de la direction

Administration de logements destinés à des employés du gouvernement

La Société d'habitation fournit à contrat avec le Secrétariat du Conseil de gestion financière des services de gestion immobilière pour le programme de logements destinés à des employés du GTNO. Il y a eu peu de changement dans l'activité entre l'exercice 2001-2002 et celui de 2002-2003.

Revenus et recouvrements

Les revenus et recouvrements ont augmenté de 0,3 millions de dollars en 2002-2003, principalement en raison des revenus supplémentaires générés par la vente d'actif de la Société dans le cadre des programmes d'entretien, des frais d'administration du programme de logement abordable et de recouvrements de salaires, par le biais du programme de stages du GTNO.

Contributions du gouvernement

Les contributions approuvées du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest dépendent des dépenses réelles engagées pour l'exercice. Ainsi que précisé à la note 8, la Société d'habitation a commencé avec 1,7 million de dollars de crédits non dépensés provenant du GTNO, et a terminé avec 1,1 million, soit une réduction de 0,5 million de dollars.

Les contributions du fédéral, fournies en vertu de l'entente sur le logement social avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, sont demeurées stables. Cependant, elles commenceront à diminuer à partir du prochain exercice, car les hypothèques sont payées et les ententes de financement expirent. On a reçu une contribution supplémentaire de la SCHL de 1,8 million de dollars en vertu de la deuxième année de l'entente sur le logement abordable.

Débiteurs

Selon l'article 84 de la Loi sur la gestion des finances publiques, les éléments d'actifs les dettes et les créances radiés au cours d'un exercice en vertu de l'article 82 et dont la valeur excède 500 $ doivent faire l'objet d'une mention dans le rapport annuel de l'organisme public. Au cours de l'exercice 2002-2003, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a approuvé la radiation des arriérés de location suivants et d'autres créances irrécouvrables. Le conseil d'administration de chaque organisme local d'habitation des TNO a approuvé les arriérés radiés.

Les radiations d'arriérés et de mauvaises créances listées ci-dessous sont considérées comme irrécouvrables pour différentes raisons. Le locataire est peut être décédé, ou a déménagé et ne peut pas être retracé. Dans certains cas, la façon de tenir les livres à une certaine époque est insuffisante pour qu'on puisse faire un recouvrement; dans d'autres cas, les arriérés ont plus de six ans.

financiers Discussions et analyse de la direction

RADIATIONS – ARRIÉRÉS DE LOCATION DE LOCATAIRES

CLIENT	COMMUNAUTÉ	MONTANT
Otokiak, Lawrence	Norman Wells	2 567 $
Clement, Manny	Tulita	1 341
Clement, Freddy	Tulita	614
Andrew, Peter	Tulita	1 347
Wrigley, Bruce	Tulita	1 918
Kelly, Doris	Tulita	2 009
Martin, Monica	Tulita	1 409
Peter, Selena	Tulita	1 464
Tambour, Florence	Hay River	780
Jones, Garrett	Hay River	627
Braathen, Eric	Hay River	773
Gardiner, David	Hay River	1 758
Hodge, K/Mandeville, J	Hay River	1 022
Landry, Irene	Hay River	1 261
Hobson, Bernedatte	Hay River	514
Sabourin, Angie	Hay River	2 438
Klause, Mavis	Hay River	680
Beaulieu, Henry	Hay River	626
Browning, Rosie	Hay River	1 323
Whitnack, Janette	Hay River	3 007
Tonka, Gerald	Hay River	768
Adams, J/Kpoichans, D	Hay River	2 153
Lucas, Louisa	Hay River	2 408
Sabourin, Janice	Hay River	1 854
McKay, Sherry	Hay River	2 833
Studney, Diane	Hay River	1 330

CLIENT	COMMUNAUTÉ	MONTANT
Kipling, James	Hay River	1 564
Adams, Mary Jane	Hay River	1 075
Heron, Lorna	Hay River	1 489
Hiebert, Jerry	Hay River	1 907
Cayen, Gwen	Hay River	544
Gairdner, Dacia	Hay River	4 282
Montgomery, Natasha	Hay River	5 305
Carnell, Carol	Hay River	803
Buggins, Angeline	Hay River	563
Martel, Marie	Hay River	946
Robertson, Louise	Hay River	2 282
Lumbek, Marie	Hay River	556
Norn, Steven	Hay River	534
Ruttle, William	Hay River	10 496
Brown, Charlene	Hay River	803
Edwards, Frank Sr.	Aklavik	2 202
Hansen, Roiy	Aklavik	1 621
Alexei, Je? ?	Fort McPherson	512
Blake, Arthur	Fort McPherson	1 129
Blake, Leslie	Fort McPherson	1 503
Bonnetplume, Lena	Fort McPherson	1 052
Koe, Ruby	Fort McPherson	759
Reindeer, R/Blake, L	Fort McPherson	906
Snowshoe, Lillian	Fort McPherson	872
Total		**82 529 $**

financiers

Responsibilité de la direction concernant l'information financiére

À l'honorable Roger Allen
Ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité des renseignements présentés dans les états financiers. Les états financiers comprennent, le cas échéant, des montants qui sont fondés sur des décisions et des estimations établies par la direction à partir des renseignements disponibles.

La direction tient des livres de comptes, des dossiers, des systèmes de contrôle des finances et de gestion, des systèmes d'information, et elle a instauré des pratiques de gestion. Ces outils sont destinés à donner une assurance raisonnable que les renseignements financiers sont fiables, que les actifs sont protégés et que les opérations sont effectuées en accord avec la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la *Loi sur la société d'habitation* ainsi que les politiques de la Société. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux exigences des lois applicables et en vertu de saines pratiques d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

La vérificatrice générale du Canada effectue une vérification indépendante et objective en vue d'exprimer une opinion sur les états financiers de la Société. Elle examine également les opérations dont elle a pris connaissance dans le cours de sa vérification et détermine si, à tous les égards importants, ces opérations ont été effectuées dans le respect des lois.

Tom R. Beaulieu
Le president

J.B. (Jeff) Anderson, CGA, CPA
le chef des finances,
Finances et services integrés

Yellowknife (T.N.-O.)
le 13 juin 2003

financiers Rapport du vérificateur

Auditor General of Canada
Vérificatrice générale du Canada

Au Ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 2003 et les états des résultants, du déficit et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux norms de vérification généralement reconnues du Canada. Ces norms exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à foumir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidéle de la situation financiére de la Société au 31 mars 2003 ainsi que des résultants de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigencies de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même maniére qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, la Société a tenu des livres de comptabilité appropriés, les états financiers sont conformes a ces derniers et les opérations se la Société don't j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses réglements et à la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et ses réglemments.

Roger Simpson, FCA
Directeur principal
Pour la vérificatrice générale du Canada

Edmonton, Canada
le 13 juin 2003

financiers Bilan au 31 mars 2003

(en milliers de dollars)

	2003	2002
ACTIF		
À court terme		
Encaisse	– $	231 $
Placements à court terme (note 3a)	14 705	14 984
Débiteurs (note 4)	9 312	6 191
	24 017	21 406
Placements à échéance déterminée (note 3b)	2 010	–
Placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments (note 5a)	125 802	127 331
Prêts hypothécaires (note 5b)	3 380	3 779
	129 182	131 110
Biens-fonds et matériel (note 6)	4 304	4 381
	159 513 $	156 897 $
PASSIF		
À court terme		
Dette bancaire	1 161 $	– $
Créditeurs (note 7)	10 221	7 312
Sommes à payer au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 8)	1 141	1 690
Tranche de la dette à long terme et des baux de location-acquisition échéant à moins d'un an	4 454	4 041
	16 977	13 043
Dette à long terme (note 9)	89 917	94 016
Apports de capitol reportés (note 10)	44 792	43 280
Obligation en vertu de contrats de location-acquisition (note 11)	8 491	8 844
Avantages sociaux futurs	1 255	1 187
	161 432	160 370
AVOIR		
Déficit accumulé	1 919 $	3 473 $
	159 513	156 897

Éventualités et engagements (notes 16 et 17)

Approuvé par la direction :

Le président

Le chef des finances

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

financiers

État des résultats pour l'exercice terminé le 31 mars 2003

(en milliers de dollars)

	2003	2002
CHARGES		
Programes de logements locatifs		
Contributions pour le logement social	32 866 $	30 792 $
Intérêt sur la dette à long terme	10 458	10 661
Amortissement	6 866	7 080
Réparations, entretien et autres frais	4 748	4 625
Programmes d'accès à la propriété		
Subventions et contributions aux propriétaires	9 230	4 504
Subventions pour prêts hypothécaires	4 812	4 772
Provision pour prêts hypothécaires douteux	1 579	1 028
Administration (note 15)	12 988	12 199
Administration des logements des employés du gouvernement	403	431
	83 950	76 092
PRODUITS AT RECOUVREMENTS		
Autre produits et recouvrements	1 343	1 074
Revenues de placements	793	502
Recouvrements du gouvernement pour les logements des employés	374	412
Intérêts hypothécaires	237	328
Gain sur cession d'immobilisations	661	490
Recouvrements de subventions de l'exercice précédent	238	561
	3 646	3 367
Coût net de l'exploitation avant les apports des gouvernements	80 304	72 725
APPORTS DES GOUVERNEMENTS		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	41 634	35 045
Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 14)	33 545	33 533
Amortissement des apports de capitol reportés	2 583	3 064
	77 762	71 642
Coût net de l'exploitation	2 542 $	1 083 $

Les notes complémentaires
font partie intégrante des
états financiers

financiers État du déficit pour l'excerice terminé le 31 mars 2003

(en milliers de dollars)

	2003	2002
Déficit accumulé au début l'exercice	**3 473 $**	5 427 $
Coût net de l'exploitation – éléments non financé	**2 542**	1 083
	6 015	6 510
Apports du gouvernement des Teritoires du Nord-Ouest		
Acquisition d'immobilsations non amortissables	**(3 861)**	(2 818)
Remboursement du capital de la dette à long terme (note 8)	**(235)**	(219)
	(4 096)	(3 037)
Déficit accumulé à la fin de l'exercice	**1 919 $**	3 473 $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

financiers

État des flux de trésorerie pour l'exercice terminé le 31 mars 2003

(en milliers de dollars)

	2003	2002
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Rentrées de fonds provenant de :		
Gouvernement des Teritoires du Nord-Ouest (GTNO)	41 464 $	36 531 $
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)	29 892	30 513
Produits et recouvrements divers	1 984	1 929
	73 340	68 973
Rentrées de fonds utilisées pour :		
Contributions pour le logement social	(32 176)	(30 656)
Administration	(12 748)	(12 241)
Intérêts sur la dette à long terme	(10 454)	(10 672)
Subventions pour prêts hypothécaires	(3 539)	(4 965)
Réparations, entretien at autre frais	(4 748)	(4 625)
Subventions et contributions aux propriétaires	(9 369)	(4 295)
Administration des logements des employés du gouvernement	(403)	(431)
	(73 437)	(67 885)
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'exploitation	(97)	1 088
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Apport du GTNO affecté aux immobilisations	7 956	10 048
Apport de la SCHL affecté au remboursement des prêts	3 404	3 061
Remboursement de la dette aa long terme et des locations-acquisitions	(4 039)	(3 597)
Flux de trésorerie nets liés aux activités de financement	7 321	9 512
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Paiements d'hypothèques reçus	758	474
Vente d'immobilisations	1 032	2 183
Achat d'immobilisations	(8 675)	(13 786)
Achat de placements à échéance déterminée	(2 010)	–
Rachat de placements à court terme (achat)	279	(1 455)
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'investissement	(8 616)	(12 584)
Dimunition nette de l'encaisse	(1 392)	(1 984)
Encaisse au début de l'exercice	231	2 215
Encaisse (dette bancaire) à la fin de l'exercice	(1 161) $	231 $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

financiers Notes aux états financiers 31 mars 2003

1. BUT DE L'ORGANISME

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la Société ou SHTNO) est constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest. La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest n'est pas assujettie à l'impôt sur les bénéfices, mais est assujettie à la taxe sur les produits et services.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés afin qu'elles puissent devenir responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents des communautés ont la possibilité d'avoir leur propre habitation et de mener une vie saine, sécuritaire, indépendante et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer, d'entretenir et de gérer les programmes de logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Selon les dispositions de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, la Société dépend, par la voie de garanties, soit directement, soit indirectement, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation, les projets d'immobilisations et recouvrer les dépenses engagées pour le logement des employés.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Les principales conventions comptables sont les suivantes :

Constatation des produits

Les apports du gouvernement, qui sont fournis par le ministère de l'Exécutif du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, sont affectés conformément aux dispositions de l'article 20 de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et de la partie IX de la Loi sur la gestion des finances publiques. Par conséquent, les apports du gouvernement sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Les apports et les sommes recouvrées du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'exploitation, les subventions et les contributions aux propriétaires, les réparations, l'entretien et d'autres frais sont crédités à l'exploitation, sauf les montants pour les remboursements du capital de la dette à long terme qui sont crédités au déficit accumulé. Les apports du gouvernement pour les immobilisations amortissables sont comptabilisés au bilan comme apports de capital reportés et sont amortis selon la même méthode et sur les mêmes exercices que les immobilisations connexes. Les apports pour les immobilisations non amortissables sont crédités au déficit accumulé.

Les apports du fédéral, fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sont affectés en vertu des dispositions de l'Entente sur le logement social. En conséquence, les apports du fédéral sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Les apports du fédéral utilisés pour le remboursement de prêts pour l'achat d'immobilisations correspondent approximativement à la charge d'amortissement annuelle de ces actifs et ils sont constatés au cours de l'exercice où ils sont reçus.

Les apports du fédéral fournis en vertu de l'entente relative au programme de logements abordables sont crédités aux coûts en capital des unités de logement construites en vertu des programmes d'accès à la propriété et de logements locatifs subventionnés. En 2003, les apports reçus en vertu de ce programme sont de 1 775 000 $ (2002 - 1 775 000 $).

Placements

Les placements à court terme sont évalués au moindre du coût et de la valeur du marché. Les placements à échéance déterminée sont évalués au coût; les pertes non réalisées sont constatées seulement au moment où on constate une baisse permanente de la valeur des placements. Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Placements dans des projets d'habitation – terrains et bâtiments

Les terrains aménagés et les bâtiments construits ou achetés par la Société pour le portefeuille locatif ou inscrits au répertoire des biens immobiliers sont comptabilisés au coût. Les bâtiments transférés à la SHTNO par la SCHL sont présentés à la valeur comptable de la SCHL au moment du transfert. On considère qu'il s'agit d'une estimation du coût raisonnable. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour la location et qui sont comptabilisés au coût. Elle comprend aussi des montants qui peuvent être transférés aux propriétaires d'habitation et une hypothèque prise sur le bien. Ces biens sont comptabilisés à leur valeur de réalisation estimative.

L'amortissement des unités de logement social, de location/achat et de logement des employés est calculé selon la méthode de l'amortissement dégressif au taux annuel de 5 %. L'amortissement est appliqué à compter de l'exercice où le bâtiment est terminé ou transféré à la Société, et ce, pour l'exercice en entier.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Placements dans des projets d'habitation - créances hypothécaires

a) Subventions pour prêts hypothécaires

La Société, conformément au paragraphe 44(1) de la Loi, subventionne les paiements du principal et des intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction du revenu des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charges dans l'exercice où l'hypothèque est approuvée et elles sont comptabilisées comme subventions pour prêts hypothécaires.

Par conséquent, le solde des prêts hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements non subventionnés qui doivent être faits par les créanciers hypothécaires, avant la provision pour prêts hypothécaires douteux.

Les changements apportés ultérieurement au montant de la subvention, découlant de changements dans les revenus des créanciers hypothécaires, sont constatés dans l'exercice où les changements se produisent.

b) Provision pour prêts hypothécaires douteux

Les prêts hypothécaires sont considérés comme douteux quand une détérioration de la qualité du crédit se produit et que l'on a des doutes raisonnables sur la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts dans un délai raisonnable. Un prêt hypothécaire est considéré comme douteux quand les versements sont en retard de six mois. Une provision est établie pour réduire la valeur comptabilisée du prêt hypothécaire à sa valeur de réalisation estimative, en se fondant sur la valeur actualisée des paiements prévus.

Toute variation initiale ou ultérieure de la moins-value des prêts douteux est comptabilisée dans l'exercice où la variation se produit.

Intérêts hypothécaires

Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, on cesse de constater l'intérêt. Par la suite, les intérêts créditeurs sont constatés selon la méthode de la comptabilité de caisse, mais seulement après avoir recouvré les radiations antérieures résultant des pertes sur prêts et la provision pour prêts douteux.

Biens-fonds et matériel

Les biens-fonds et le matériel sont comptabilisés au coût. L'amortissement est calculé selon les méthodes et aux taux annuels suivants :

Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif	20 %
Entrepôts et immeubles à bureaux	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %

Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée des baux.

Contributions pour le logement social

Les habitations dont la Société est propriétaire sont exploitées par des associations et des offices locaux d'habitation, des municipalités et des collectivités. La Société verse des contributions pour les besoins opérationnels annuels de ces organismes locaux d'habitation, après déduction des revenus de location perçus. La Société comptabilise ces contributions selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

La Société accorde également des subventions à divers groupes de parrainage et coopératives d'habitation sans but lucratif, conformément aux ententes d'exploitation, lesquelles établissent les conditions d'admissibilité aux subventions. Ces dépenses sont comptabilisées d'après les dépenses réelles ou estimatives engagées par chaque groupe de parrainage au cours de l'exercice.

Avantages sociaux futurs

Avantages liés à la pension de retraite
Les employés participent au Régime de pensions de retraite de la fonction publique, administré par le gouvernement du Canada. La Société est tenue de cotiser au Régime. Ses cotisations correspondent à un multiple des cotisations des employés qui peut varier selon les conditions du Régime. Ces cotisations représentent l'obligation totale de la Société au titre du Régime de pensions et sont constatées dans les comptes de l'exercice en cours. La Société n'est pas tenue de combler le déficit actuariel du Régime.

Avantages non liés à la pension de retraite
Conformément à leurs conditions d'emploi, les employés accumulent des avantages postérieurs à l'emploi non liés à la pension de retraite et des indemnités de déménagement à la mesure de leurs années de service. Les coûts, qui sont fondés sur les meilleures estimations de la direction, sont comptabilisés au fur et à mesure que les employés rendent service à la Société.

Incertitude relative à la mesure

Ces états financiers sont préparés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada qui exigent que

3. PLACEMENTS

a) Placements à court terme

La Société investit dans le marché monétaire à court terme. Le portefeuille a rapporté, pour l'exercice terminé le 31 mars 2003, des intérêts variant entre 1,00 % et 6,10 % (2002 - de 1,50 % à 6,10 %). Tous les instruments détenus son des obligations de premier rang dont le terme à courir moyen est de 87 jours (2002 - 182 jours).

b) Placements à échéance déterminée

	2003 (000 $)			2002 (000 $)
	Taux de rendement réel	Terme à courir	Valeur comptable	Valeur comptable (000 $)
Placements à échéance déterminée				
Gouvernement du Canada	3.26%	1 à 5 ans	1 031 $	– $
Société de fiducie	4.75%	1 à 5 ans	979	–
			2 010 $	– $

Le taux de rendement moyen de ce portefeuille en 2003 est de 3,57 % (néant en 2002)

4. DÉBITEURS

	2003 (000 $)	2002 (000 $)
Débiteurs	3 063 $	1 936 $
Sommes à recevoir de parties apparentées		
Gouvernement des Teritoires du Nord-Ouest	1 207	977
Société canadienne d'hypothéques et de logement	4 535	2 511
Organismes locaux d'habitation	507	767
	9 312 $	6 191 $

5. PLACEMENTS DANS DES PROJETS D'HABITATION

a) Terrains et bâtiments

	2003 (000 $)			2002 (000 $)
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Terrains	326 $	– $	326 $	620 $
Habitations à vendre	1 779	–	1 779	2 038
Logement social	174 225	67 409	106 816	109 464
Logement social – locations-acquisitions	9 753	1 772	7 981	8 569
Location/Achat de logements	4 461	1 251	3 210	2 807
Logements des employés	782	126	656	802
Construction en cours	5 034	–	5 034	3 031
	196 360 $	70 558 $	125 802 $	127 331 $

b) Prêts hypothécaires

	2003 (000 $)	2002 (000 $)
Hypothèques, portant intérêt à des taux variant entre 5,95 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	10 530 $	9 353 $
Déduire : provision pour prêts hypothécaires douteux	(7 517)	(6 365)
	3 013	2 988
Prêts directs et prêts pour l'acquisition de terrains, portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	855	1,207
Déduire : provision pour prêts hypothécaires douteux	(488)	(416)
	367	791
	3 380 $	3 779 $

La valeur comptabilisée des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de 8 005 000 $ (2002 - 6 781 000 $). Il n'y a eu aucune radiation au cours de l'exercice.

La valeur comptable des prêts hypothécaires ne doit pas être comprise comme étant la valeur réalisable au règlement immédiat des prêts à cause de l'incertitude qui entoure ledit règlement.

financiers Notes aux états financiers 31 mars 2003

6. BIENS-FONDS ET MATÉRIEL

	2003 (000 $)			2002 (000 $)
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Entrepôts et bureaux	5 625 $	2 556 $	3 069 $	3 211 $
Mobilier et matériel de bureau	3 932	2 916	1 016	991
Améliorations locatives	372	153	219	179
	9 929 $	5 625 $	4 304 $	4 381 $

7. CRÉDITEURS

	2003 (000 $)	2002 (000 $)
Fournisseurs	7 469 $	5 203 $
Intérêts courus	498	494
Congés accumulés	590	538
Produits reportés	62	25
Sommes à payer à des parties apparentées		
Organismes locaux d'habitation	1 388	958
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	214	94
	10 221 $	7 312 $

8. SOMMES À PAYER AU GOUVERNEMENT DES TEI RITOIRES DU NORD-OUEST

	2003 (000 $)	2002 (000 $)
Solde au début de l'exercice	1 690 $	(167) $
Apports à l'exploitation	49 276	47 169
Apports versés pour le remboursement du capital de la d te à long terme	(235)	(219)
Apports pour les immobilisations	(7 956)	(10 048)
Coût de l'exploitation, financé par le GTNO	(41 634)	(35 045)
Solde à la fin de l'exercice	1 141 $	1 690 $

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde es avances à la Société our le financement de son exploitation et le remboursement du capital de la dette à l g terme, les immobilisa ons ainsi que pour les réparations, l'entretien, les subventions et les autres dépenses. Les apports approuvés sont comptabilisés dans les états financiers selon les dépenses réellement engagées au cours de l'exercice. Les montants avancés qui dépassent les dépenses réelles sont dus au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice et sont reportés à l'exercice qui suit comme avances ne portant pas intérêt.

9. DETTE À LONG TERME

	2003 (000 $)	2002 (000 $)
Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux de 6,97 % (2002 - 6,97 %). Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.	27 225 $	27 754 $
Hypothèques remboursables à la SCHL pour les unités transférées en vertu de la nouvelle Entente sur le logement social, échéant entre 2004 et 2038, et portant intérêt à des taux variant entre 4,5 % et 21,5% (2002 - 4,5 % et 21,5 %).	66 793	69 978
	94 018	97 732
Tranche comprise dans le passif à court terme	4 101	3 716
	89 917 $	94 016 $

Le capital et les intérêts à payer sur les prêts en cours sont les suivants :

	Capital (000 $)	Intérêts (000 $)	Total (000 $)
2004	4 101 $	9 241 $	13 342 $
2005	4 522	8 778	13 300
2006	4 991	8 292	13 283
2007	5 333	7 744	13 077
2008	5 096	7 204	12 300
2009 – 2013	22 223	28 428	50 651
2014 – 2038	47 752	59 506	107 258

10. APPORTS DE CAPITAL REPORTÉS – GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2003 (000 $)	2002 (000 $)
Solde au début de l'exercice	43 280 $	39 018 $
Apport du GTNO pour immobilisations amortissables	4 095	7 326
Amortissement des apports de capital reportés	(2 583)	(3 064)
Solde à la fin de l'exercice	44 792 $	43 280 $

11. OBLIGATION EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à verser, au total, 1 531 000 $ par année en vertu de 15 ententes de location d'unités de logement qui ont été conclues pour appuyer les programmes de suppléments de logement social et pour les aînés. Ces ententes de location sont fondées sur des taux d'intérêt implicites variant de 6,6 % à 11,5 %, et dont la date d'expiration se situe entre 2013 et 2023. Ces paiements peuvent être renégociés tous les cinq ans pour tenir compte des changements de coûts d'exploitation particuliers tels que les taux d'intérêt et le coût des services publics. La Société est aussi responsable des autres coûts d'exploitation qui ne sont pas inclus dans le paiement de location annuel.

	Paiements de location minimaux (000 $)	Frais accessoires (000 $)	Intérêt théorique (000 $)	Obligation locative (000 $)
À court terme				
2004	1 531 $	373 $	805 $	353 $
À long terme				
2005	1 531	373	768	390
2006	1 531	373	733	425
2007	1 531	373	694	464
2008	1 531	373	651	507
2009-2023	13 527	3 259	3 563	6 705
	19 651	4 751	6 409	8 491
Total	**21 182 $**	**5 124 $**	**7 214 $**	**8 844 $**

12. CHARGES AU TITRE DES AVANTAGES LIÉS À LA RETRAITE

L'obligation de la Société au titre des cotisations à verser au Régime de pensions de retraite de la fonction publique s'élevait à 861 000 $ en 2003 (2002 - 809 000 $), soit 2,14 fois la cotisation des employés (2002 - 2,14 fois).

13. INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur

La juste valeur estimative des instruments financiers de la Société est la suivante :

	2003 (000 $)		2002 (000 $)	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Placements à échéance déterminée	2 010 $	1 897 $	– $	– $
Emprunts	27 225	27 721	27 754	27 296
Hypothèques	66 793	94 567	69 978	94 931

La juste valeur des placements à échéance déterminée est la valeur marchande au 31 mars.

La juste valeur des emprunts et des hypothèques est fondée sur une estimation de la valeur marchande de la dette. On détermine cette juste valeur en appliquant le taux de rendement courant d'un titre de créance portant une date d'échéance semblable émis par Terre-Neuve-et-Labrador quant à la dette de la Société. Cette méthode est utilisée parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de titres de créance.

La juste valeur des autres actifs et passifs financiers correspond plus ou moins à leur valeur comptable en raison du court terme à courir.

b) Risque de crédit

Les placements de la Société sont gérés par des directeurs de placements de l'extérieur de la Société. Tous les placements sont cotés R-2 élevé, AA ou plus par le Dominion Bond Rating Service. Les placements sont limités à un maximum de 10 % à 50 % du portefeuille total et à une valeur maximale de 10 millions de dollars selon l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'une ou l'autre des contreparties des placements.

Les débiteurs comprennent surtout des sommes dues par le GTNO, la SCHL et des remises sur la taxe sur les produits et services, qui représentent ensemble 70 % (2002 - 65 %) des soldes en cours.

Le risque de crédit découle de la possibilité que les clients ne soient pas en mesure de respecter les obligations de leurs prêts hypothécaires. La Société atténue ce risque en vérifiant l'emploi et le revenu d'emploi de l'emprunteur et en effectuant une évaluation du crédit, par exemple, obtenir l'assurance que l'emprunteur n'a pas de loyers en retard à payer aux organisations locales d'habitation.

Les garanties d'emprunt données aux banques par la Société touchent des prêts octroyés à des propriétaires et entrepreneurs individuels des Territoires. Les prêts garantis arrivent à échéance à diverses dates jusqu'en 2023. Les pertes sur prêts ne sont pas importantes par rapport aux activités de la Société en 2003.

14. APPORTS DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Sommes recouvrées :	2003 (000 $)	2002 (000 $)
Explotation et entretien		
Contributions aux organismes locaux d'habitation, y compris les intérêts débiteurs	31 008 $	31 011 $
Réparations, entretien et autres dépenses	2 537	2 522
	33 545 $	33 533 $

Aux termes de l'Entente sur le logement social avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société assume l'entière responsabilité de la gestion et de l'administration des programmes mentionnés dans l'Entente. Pour gérer ces programmes, la Société reçoit un financement annuel de la SCHL. L'Entente et le financement viennent à échéance en 2038.

La part de la SCHL dans le portefeuille de logement social et de prêts touché par Entente a été transférée à la SHTNO qui est fiduciaire, conformément à l'Entente de déclaration de fiducie. La SHTNO paye les hypothèques de la SCHL qui sont reliées au portefeuille à même les fonds reçus en vertu de l'Entente (note 9). Au fur et à mesure que les hypothèques viennent à échéance, la Société reçoit le titre de sa part de la valeur comptable des actifs respectifs de la SCHL. Tant que le titre n'est pas obtenu, la SCHL a droit à sa quote-part de tous les profits réalisés sur la vente des actifs du portefeuille.

15. FRAIS D'ADMINISTRATION

	2003 (000 $)	2002 (000 $)
Salaires et avantages sociaux	9 291 $	8 594 $
Location de bâtiments et de matériel	1 064	983
Déplacements et déménagements	774	946
Services informatiques	716	449
Services professionnels et spéciaux	587	665
Approvisionnements et fournitures	324	263
Communications	193	205
Droits et dépenses afférents aux biens-fonds	34	39
Ateliers et perfectionnement	5	50
Divers	–	5
	12 988 $	12 199 $

16. ÉVENTUALITÉS

La Société a fourni des garanties aux banques qui financent de nouvelles constructions ou des rénovations de maisons résidentielles. Au 31 mars 2003, il y avait un total de 41 garanties de prêts (2002 - 30); le solde impayé des prêts garantis était de 7 201 000 $ (2002 - 2 615 000 $).

Conformément à l'Entente sur le logement social conclue avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration d'un certain nombre de prêts à des tiers pour lesquels la SCHL est le prêteur ou l'assureur de ces prêts. L'Entente prévoit que la Société doit indemniser la SCHL pour tous les coûts, pertes et charges liés à ces prêts et assurer toute responsabilité à cet égard. La valeur de ces prêts consentis à des tiers est d'environ 40 233 000 $ au 31 mars 2003 (2002 - 41 448 000 $).

17. ENGAGEMENTS

La Société loue des locaux de bureaux et des unités de logement social et elle s'est engagée à verser les loyers de base pour les cinq prochains exercices. Les baux contiennent des clauses d'augmentation pour les coûts d'exploitation et les impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base. Les paiements des loyers de base s'établissent comme suit :

	Total (000 $)
2004	2 625 $
2005	2 023
2006	1 866
2007	1 060
2008	782

18. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est apparentée à différents organismes locaux d'habitation (offices, associations, collectivités et municipalités) à titre de partenaire en ce qui concerne la prestation du programme de logement social, en vertu de différentes ententes de gestion individuelles. Les offices d'habitation sont constitués en vertu de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et le ministre responsable de la Société en nomme les membres.

La Société finance les coûts de fonctionnement des organismes locaux d'habitation selon une formule de financement. De plus, les organismes locaux d'habitation réalisent des projets de modernisation et de réfection dans différentes unités de logement social, approuvés et financés par la Société.

La Société est également apparentée, en ce qui concerne la propriété commune, à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires.

19. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres correspondants de 2002 ont été reclassés afin d'être conformes à la présentation du présent exercice.

promouvoir l'indépendance

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à permettre aux communautés d'avoir la responsabilité de leurs propres choix et de l'habitation. Grâce à leur travail commun, les résidents de toutes les communautés peuvent avoir un logement leur offrant un style de vie sain, sécuritaire, indépendant et digne

RAPPORT ANNUEL 2002/2003